

الجزيرة الرسمية للمملكة الأردنية الهاشمية

عمان : الاحد ٦ صفر سنة ١٣٨٥ هـ الموافق ٦ حزيران سنة ١٩٦٥ م . العدد ١٨٤٥

صفحة

٧٦٦

٨٠٩

٨٢١

نظام رقم (٦٠) لسنة ١٩٦٥ نظام تنظيم مدينة عمان

نظام رقم (٦١) لسنة ١٩٦٥ نظام مدينة بير زيت الميكلي

نظام رقم (٦٢) لسنة ١٩٦٥ نظام الغرف التجارية المعدل

مطبعة القوات المسلحة الاردنية

٧٦٤

٢ - وبناء على ذلك فان على الحكومة ان تكون مسؤولة عن اية مطالب يدعي بها طرف ثالث ضد اليونيسيف او وكلائه او مستخدميه . وعلى الحكومة ان تدافع عن هؤلاء الاشخاص وتعفيهم من جميع الالتزامات والادعاءات التي تنتج عن تنفيذ خطط العمل في الاردن طبقاً لهذه الاتفاقية الا في الحالات التي بت الانساق فيها بين الحكومة واليونيسيف على ان تكون تلك الالتزامات والادعاءات ناتجة عن الاهمال او سوء السلوك المتعمدين من قبل مثل هؤلاء الوكلاء او المستخدمين .

٣ - في حالة قيام الحكومة بدفع اية مبالغ بموجب الفقرة (٢) من هذه المادة يحق للحكومة ان تمارس وتتمتع بجميع الحقوق المحولة لليونيسيف ضد اي فريق ثالث .

٤ - لا تطبق هذه المادة في ما يتعلق بآية دعوى ضد اليونيسيف بسبب اشرار او قهراً احد موظفي اليونيسيف .

٥ - على اليونيسيف ان تضع تحت تصرف الحكومة اية معلومات او مساعدات اخرى لازمة لمعالجة اية قضية تشملها الفقرة الثانية من هذه المادة او لتنفيذ غايات الفقرة الثالثة .

المادة السابعة

امتيازات وحمايات

على الحكومة الأردنية ان تطبق على اليونيسيف بصفته عضواً من هيئة الامم بالنسبة لعقاراتها واموالها وممتلكاتها وكذلك بالنسبة لموظفيها نصوص الاتفاقية المتعلقة بالامتيازات والحمايات التابعة لهيئة الامم والتي يشكل الاردن احد اطرافها . لن تفرض ضرائب او مكوس او دخلية على المؤن والمعدات التي تقدم من قبل اليونيسيف ما دامت تستعمل بموجب مخططات الاعمال .

المادة الثامنة

نصوص عامة

١ - الفقرة البديلة (أ) (للاتفاقيات التي لا تتطلب تصديقاً) تصبح هذه الاتفاقية نافذة المفعول من تاريخ التوقيع عليها . الفقرة البديلة (ب) (للاتفاقيات التي تتطلب تصديقاً) تصبح هذه الاتفاقية نافذة المفعول في التاريخ الذي يتسلم فيه اليونيسيف اشعاراً خطياً من الحكومة بان الموافقة التي يتطلبها الدستور في الاردن قد تمت .

٢ - يجوز تعديل هذه الاتفاقية ومخططات العمل باتفاق خطي يعقد بين الطرفين .

٣ - يجوز اتمام العمل بهذه الاتفاقية من اي من الطرفين بمذكرة خطية . ويقطع النظر عن اية مذكرة من هذا النوع فان هذه الاتفاقية ستبقى نافذة المفعول حتى نهاية جميع مخططات الاعمال . قد وقعا هذه الاتفاقية كل بالنيابة عن الفريق الذي يمثلته .

عن منظمة اغاثة الطفولة العالمية

التوقيع

وقع في بيروت

التاريخ

عن الحكومة

التوقيع

وقع في عمان

التاريخ

هكذا من العمل

نظام تنظيم مدينتي عمان لسنه ١٩٦٥

بمقتضى المادة (٣١) من الدستور .

وبناء على ما قرره مجلس الوزراء بتاريخ ١٢/٥/١٩٦٥ .

نأمر بوضع النظامين التاليين . -

١ - نظام تنظيم مدينة عمان لسنة ١٩٦٥ .

٢ - نظام مدينة بيرزيت الهيكلية لسنة ١٩٦٥ .

١٣/٥/١٩٦٥ .

أحمد بن طلال

وزير الداخلية ووزير دولة وزير وزير
لشؤون رئاسة الوزراء المالىبة الخارجية ووزير الصحة بالوكالة
عبد الوهاب المجالي عبد الدين المقي حازم نسبية وصفي التل

وزير وزير وزير وزير المواصلات وزير الشؤون
الانشاء والتعمير العديلة برق ويريد الاجتماعية والعمل
عبد الرحيم الواكد فضل الدلقموني كامل عي السدين

وزير المواصلات وزير وزير وزير
ميناء وطيران وسكك التربية والتعليم الاشغال العامة الاعلام
عنى الدجالي عبد اللطيف عابدين يحيى الخطيب ذوقان الهنداوي

وزير الداخلية لشؤون وزير وزير
البلدية والقروية الزراعة الاقتصاد الوطنى
فؤاد فراج جريس حدادين حاتم الزعبي

نظام رقم (٦٠)

نظام تنظيم مدينة عمان لسنة ١٩٦٥

المحتويات

٥٥٥٥٥٥

الجزء الأول :- الانظمة الادارية

- ١ - العنوان وتاريخ بدء العمل بالنظام
- ٢ - تفسير الألفاظ والاصطلاحات
- ٣ - مطابقة الاعمار للمشاريع والنظام
- ٤ - التساهل في تطبيق احكام النظام
- ٥ - طلب رخصة أعمال
- ٦ - اشعار بالقرار المتعلق بطلب الرخصة واستيفاء الرسوم
- ٧ - مدة العمل بالرخصة
- ٨ - الاستئناف
- ٩ - اشعار التنفيذ
- ١٠ - العقوبات
- ١١ - عدم دفع تعويض
- ١٢ - تثبيت خطوط البناء والارتداد
- ١٣ - الأذن باشغال البناء
- ١٤ - اعمال البناء
- ١٥ - الالغاء

الجزء الثاني :- أنظمة تحديد المناطق

- ١٦ - تحديد مناطق الاستعمال
- ١٧ - تغيير الاستعمال
- ١٨ - ارتفاع الابنية وترتيبها الهندسي
- ١٩ - مساحة القطع
- ٢٠ - نسبة القطعة الطابقية
- ٢١ - كثافة السكن
- ٢٢ - خطوط البناء والارتداد
- ٢٣ - الاتصال بالطرق العامة
- ٢٤ - مواقف السيارات

هذا من العمل

٢٥- محطات تعبئة الوقود وخدمة السيارات

٢٦- المناطق القريبة من المطارات

٢٧- مراقبة شكل الابنية

٢٨- مراقبة الاعلانات

٢٩- الاستعمال والبناء المخالف

الجزء الثالث :- أنظمة تقسيم الأراضي

٣٠- تقسيم الأراضي - احكام عامة

٣١- تقسيم الأراضي - المشاريع التفصيلية المقررة

٣٢- تقسيم الأراضي - عدم وجود مشاريع تفصيلية مقررة

٣٣- تقسيم الأراضي - القيود المفروضة على الأعمار في بعض المناطق

٣٤- الطرق والمرافق العامة

٣٥- اسوار الحدود

الذيل الأول :- طلب رخصة أعمال

١ - الخطط المطاوعة

٢ - المستندات المطلوبة

٣ - نماذج الطلبات والرخص

الذيل الثاني :- رسوم الرخص

١ - رسوم الحصول على معلومات من قسم التنظيم

٢ - رسوم تثبيت خطوط الطرق

٣ - رسوم رخصة تقسيم الأراضي الى قطع

٤ - رسوم رخصة استعمال طريق عام لأعمال البناء

الذيل الثالث :- مناطق وقطاعات استعمال الأراضي

الذيل الرابع :- فئات استعمال الأراضي والابنية

الذيل الخامس :- اعداد اماكن لوقوف السيارات

نظام رقم (٦٠) لسنة ١٩٦٥

نظام تنظيم مدينة عمان

صادر بموجب المادة (٣٧) من قانون تنظيم المدن والقرى والابنية لسنة ١٩٥٥ .

♦♦♦♦♦

المادة ١ - يسمى هذا النظام (نظام تنظيم مدينة عمان لسنة ١٩٦٥) ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

المادة ٢ - يكون للألفاظ والعبارات التالية ، حيثما وردت في هذا النظام المعاني المخصصة لها . الا اذا دلت القرينة على خلاف ذلك .

المجلس : مجلس امانة العاصمة و . أو اللجنة المحلية لأغراض هذا النظام .

(بناء او بناية) اي بناء مسقوف او غير مسقوف منشأ من الحجارة او الاسمنت او اية مواد انشائية اخرى .

الاعمار استغلال الارض بأعمال البناء ، او الهندسة ، او التعدين ، او اية اعمال اخرى فوق الارض او في جوفها ، او اجراء اي تغيير جوهري في استعمال الارض او الابنية ، وتقسيم الارض الى قطع .

المنشئ كل شخص يقوم بأعمال الانشاء وتشمل البنائين والمتعهدين .

اعمال الانشاء انشاء او تغيير انشائي في اي بناء . او اضافة لأي بناء قائم بما في ذلك هدم الابنية وتركيب الادوات الصحية . وانشاء المجاري والخفريات والطسم . وانشاء الطرق والمرات وأية اعمال انشائية اخرى .

خط البناء خطأ لا يجوز ان تتجاوزه البناية في اية جهة .

طابق التسوية الطابق الواقع تحت الطابق الارضي مباشرة ويشترط ان لا تزيد مساحته عن خمسين بالمائة عن الطابق الارضي .

الطابق الارضي اول طابق في البناء تكون ارضيته في مستوى الارض المحيطة به تقريبا .

طابق السطح الطابق الاخير المبني على السطح الذي يمكن استعماله لأغراض السكن ويجب ان لا تتجاوز مساحته خمسين بالمائة من مساحة الطابق الذي تحته مباشرة .

البناء الفرعي البناء التابع لبناء الرئيسي القائم على اية قطعة ارض والذي يستعمل عادة لأغراض تابعة للأغراض التي يستعمل من اجلها البناء الرئيسي .

شرفة بارزة الشرفة المرتفعة عن الارض والممتدة فوق شارع او ساحة ولا تحمل اية جدران او اعمدة حاملة .

بناية عالية البناية التي يتجاوز ارتفاعها عن الحدود المعينة في هذا النظام .

بناء متعدد الشقق البناية التي تسكن فيها ثلاث عائلات مستقلة او أكثر .

فئة الاستعمال اي نوع من انواع الاستعمال المعينة للأراضي والابنية في الذيل الرابع .

مسكن اي بناء او اي جزء منه ينشأ او يخصص لأغراض السكن .

كثافة السكن عدد المساكن الموجودة في الدونم الواحد بما في ذلك الطرق والشوارع .

تغيير الاستعمال تغيير استعمال اية ارض او بناء حسب احكام هذا النظام .

هذا من العمل

- استعمال مخالف استعمال او البناء الذي لا يتفق واحكام هذا النظام الواجب تطبيقها على المنطقة او القطاع التي تقع القطعة او البناية فيه :
- قطعة اية قطعة ارض ذات حدود معروفة يمكن انشاء بناء او ابنية عليها بموجب احكام هذا النظام .
- طول القطعة هو مقدار امتدادها على الشارع .
- عمق القطعة هو البعد الآخر للقطعة ويقاس عموديا على الشارع .
- طريق اي طريق عام او شارع او جمر او درج او ميدان او جسر خصوصي او عمومي سواء كان قائما او مقترحا انشاؤه بمقتضى اي مشروع من مشاريع تنظيم المسكن ويشترط في ذلك انه يجوز تعيين مواقع طرق اضافية في مشروع تفصيلي او مشروع تقسيم .
- خط الشارع هو حد الشارع من جانبيه حسب التنظيم .
- مساحة البناء مساحة المسقط الافقي لاية بناية بما في ذلك اية انشاءات مسقوفة متصلة بها مقاسة عند اكبر مقاييسها الخارجية ويستثنى منها اية شرفة مكشوفة او درج خارجي مكشوف .
- نسبة البناء نسبة مساحة البناء الى مساحة القطعة التي يقع البناء فيها .
- ساحات البناء الفناء غير المشغول الواقع بين خط البناء وحدود قطعة الارض من جميع الجهات ويسمح باشغاله بالابنية الفرعية حسب احكام هذا النظام .
- ارتفاع البناء المسافة العمودية من متوسط مستوى رصيف الشارع المتاخم للبناء الى اعلى نقطة من ظهر البناء .
- منطقة وقوف مركبات المساحة المكشوفة المخصصة لوقوف المركبات والسيارات على اختلاف انواعها .
- لوحة الاعلان الملوحة الموضوعة بقصد التعريف والتنبيه اولفت النظر لاية مقاصد شخصية او تجارية او ترفيهية .
- المساحة الطابقية مجموع مساحات طوابق البناء بالامتار المربعة مقاسة من خارج جدران البناء الخارجية وتشمل اى رواق مسقوف او شرفة داخلية او بيت درج او طابق سفلي ويستثنى منها اى شرفة مكشوفة او بروز او درج خارجي مكشوف .
- النسبة الطابقية نسبة المساحة الطابقية الى مساحة القطعة التي يقع البناء فيها .
- المادة ٣ - ١ - يترتب على كل شخص يتولى القيام باعمال عمرانية ضمن حدود منطقة مدينة عمان البلدية وجوب مطابقة الاعمار والتنظيمية المعلنه في الجريدة الرسمية ، وعلى كل سلطة تنوي القيام بمثل هذه الاعمال ، مراعاة احكام هذا النظام ومشاريع الاعمار التفصيلية المقررة من قبل المجلس ولجنة تنظيم الاوراء .
- ٢ - تخضع الاعمال العمرانية التي تجري قبل الموافقة الرسمية على مشاريع اعمار وتنظيم تفصيلية لرأي المجلس ومراقبته بغية تأمين عدم تعارضها مع احكام اي مشروع تفصيلي في المستقبل .
- المادة ٤ - ١ - يجوز للمجلس ان يسمح بتساهل طفيف في تطبيق احكام هذا النظام في الظروف الاستثنائية التالية : -
- احكام النظام أ - اذا كان طول اية قطعة او عمقها اقل من المقرر او اذا كان لها شكل خاص .
- ب - اذا كان وضع الارض الطبوغرافي لا يساعد على تطبيق احكام البناء .
- ج - اذا كان المشروع يقصد انشاء مساكن شعبية ذات تكاليف قليلة .

- المادة ٥ - ١ - يترتب على كل من يقدم طلب رخصة اعمار ان يحصل من قسم التنظيم في امانة العاصمة قبل طلب رخصة اعمار الشروع في اعداد مخططات الاعمال العمرانية المقترحة ، على التفاصيل الكاملة المتعلقة بمتطلبات تنظيم المدن للعمل بموجبها عند اعداد تلك المخططات ، وان يدفع الرسوم المنصوص عنها في الدليل الثاني .
- ٢ - يقدم الطلب طبقا لاحكام الدليل الاول ، وترفق به المستندات والمخططات الكافية لبيان الاعمال العمرانية المقترحة ، مع طلب رخصة البناء المشار اليه في نظام رخص البناء .
- المادة ٦ - ١ - يبلغ المجلس قراره لطالب الرخصة وذلك خلال (٣٠) يوماً من تقديم الطلب وكافة تبلغ القرار لطالب الوثائق المطلوبة والمجلس ان يقرر : -
- (أ) منح الرخصة بدون شروط ، او
- (ب) منح الرخصة وتقييدها بالشروط التي يراها ، او
- (ج) رفض اصدار الرخصة .
- ٢ - لا يجوز اصدار الرخصة الا بعد ان يدفع طالبها الرسوم المنصوص عنها في الدليل الثاني .
- المادة ٧ - يعمل بالرخصة العادرة بمقتضى هذا النظام لمدة سنة واحدة من تاريخ الموافقة على الطلب ، وفي حالة عدم الشروع بالاعمال العمرانية خلال هذه المدة يقتضي تقديم طلب خطي للمجلس لتجديد الرخصة بمقتضى هذا النظام .
- المادة ٨ - ١ - في حالة رفض الطلب ، او في حالة تقييد الرخصة بشروط ، يجوز للطالب ان يستأنف قرار المجلس ، خلال اسبوعين من تاريخ تبليغه القرار المشكوك منه الى لجنة تنظيم السواء ويكون قرارها نهائياً .
- ٢ - يعتبر تخلف المجلس عن اتخاذ قرار بشأن طلب الرخصة ، خلال المدة المبينة بالمادة (٦) من هذا النظام ، رفضا للطلب ، ويجوز للطالب استئنافه الى لجنة تنظيم الاوراء .
- ٣ - اذا وجدت لجنة التنظيم ان الطلب مطابق للمشاريع المقررة ولاحكام هذا النظام ، تقرر اصدار الرخصة وفقاً للشروط التي تراها مناسبة ، وعلى اللجنة ان ترد الاستئناف في الحالات الاخرى .
- المادة ٩ - ١ - اذا تبين للمجلس بان اية اعمال عمرانية قد انجزت ، بعد العمل بهذا النظام ، بدون الحصول على الرخصة المطلوبة بموجبه او ان الشروط المرفقة ، بالرخصة لم تنفذ فيترتب عليه ان يرسل الى مالك الارض والبناء والشخص الذي يشغله اخطاراً يطلق عليه اسم (اخطار تنفيذ) .
- ٢ - يتضمن اخطار التنفيذ بياناً بالاعمال العمرانية التي يدعي المجلس بانها تمت بدون الحصول على رخصه ، او بالأمور التي يدعي المجلس بانها غير مطابقة للشروط المرفقة بالرخصة ، وامراً بالتوقف عن الاعمال العمرانية فوراً واعادة الارض و/ او البناية الى حالتها السابقة خلال اربعة عشر يوماً ، او امراً بتنفيذ شروط الرخصة خلال اربعة عشر يوماً :
- ٣ - يجوز للمشي خلال المدة المعينة في اشعار التنفيذ ، ان يقدم طلب رخصة اعمار بموجب المادة (٥) من هذا النظام .

هذا من أصل

٤ - في حالة عدم اتخاذ الخطوات المطلوبة بموجب اشعار التنفيذ خلال المدة المعينة فيه ، يجوز للمجلس ، او لأي شخص مفوض خطياً من قبله ، وان يقوم بالاعمال المطلوبة بالاشعار، كما يجوز له ان يستوفي النفقات التي تكبدها في سبيل ذلك من الشخص الذي تبلغ الاشعار بالطريقة التي تحصل بها اموال الامانة الاخرى .

المادة ١٠ - لا يدفع أي تعويض بشأن أي من احكام هذا النظام ، وبصورة خاصة لا يدفع تعويض بشأن عدم دفع تعويض رفض طلب رخصة اعمار اذا كان سبب الرفض أو احد أسبابه ما يلي :
أ - أن الأرض غير ملائمة للأعمار المقترح لكونها معرضة للانجراف او الانزلاقات .
ب - ان الأعمار على تلك الأرض قد يشكل ضرراً صحياً أو اضراراً او اخطاراً للمجاورين .
ج - ان الانشاءات تتطلب صرف مبالغ باهظة من الاموال العامة لتوفير الطرق او المجاري او المياه او اية خدمات اخرى بسبب احوال - طوبوغرافية غير ملائمة او لأي سبب في آخر .

المادة ١١ - يترتب على كل شخص يباشر بأعمال البناء ان يقدم طلباً على النموذج ت - ٤ من الذيل الأول تثبيت خطوط حال وصول ارتفاع البناء الى مستوى الطريق وعليه ان يتوقف عن اعمال البناء لمدة اسبوع واحد يشعره المجلس خلالها بأي خطأ قديكشفه في تطبيق خطوط البناء والارتداد، ويترتب على ذلك الشخص ان يصحح أي خطأ (ان وجد) فوراً ، وان لا يستأنف العمل قبل ان يصدر المجلس شهادة بان البناء مطابق من جميع الوجوه لخطوط البناء والارتدادات المقررة .

المادة ١٢ - ١ - عند انجاز اعمال البناء يترتب على الشخص الذي قام بها ان يرسل اشعاراً خطياً للمجلس اذن اشغال البناء على نموذج (ت - ٦) من الذيل الأول - خلال شهر واحد من تاريخ اتمام البناء .
٢ - يوفر المجلس موظفاً من قبله . بعد استلام الأشعار المذكور أعلاه للتحقق من مطابقة البناء من جميع الوجوه للأنظمة التالية : -

(أ) نظام تنظيم المدن
(ب) نظام البناء

٣ - بعد اجراء الكشف يصدر المجلس قراره بالموافقة او بعدم الموافقة على اشغال البناء ، وفي حالة عدم الموافقة يبين المجلس الأعمال الإضافية التي يترتب على الطالب تنفيذها .

٤ - لا يجوز لأي شخص ان يشغل ، او ان يسمح بأشغال ، اية ارض او بناء ، او اي جزء منها ، قبل الحصول على اذن المجلس الخطي المشار اليه في الفقرة (٣) من هذه المادة .

٥ - لا يجوز استعمال اية ارض و / او بناء خلافاً لفئة الاستعمال المبينة في الرخصة الصادرة عن المجلس .

المادة ١٣ - لا يجوز مباشرة اعمال البناء قبل الحصول على رخصة بناء من المجلس بمقتضى نظام البناء ، وعلى عمال البناء الرخصة المطلوبة بمقتضى هذا النظام .

الجزء الثاني الظلمة تحديد المناطق

المادة ١٤ - ١ - يكون استعمال جميع الاراضي والابنية وفقاً لما هو معين للمناطق والقطاعات المحددة في تحديد مناطق المشاريع المقررة من قبل المجلس ولجنة تنظيم اللواء واحكام الدليل الثالث .
الاستعمال

المادة ١٥ - يترتب على كل من يرغب في تغيير الاستعمال في اية ارض او بناء من فئة الى فئة اخرى ان يقدم تقرير الاستعمال بطلب الحصول على رخصة من المجلس بمقتضى المادتين (٥) و (٦) من هذا النظام .

المادة ١٦ - تطبق احكام الدليل الثالث فيما يتعلق بارتفاع الابنية وترتيبها الهندسي .
ارتفاع الابنية
وترتيبها الهندسي

المادة ١٧ - تطبق احكام الدليل الثالث فيما يتعلق بالحد الأدنى لمساحة القطع وواجهاتها الامامية وبالحد الأعلى مساحة القطع لنسبة البناء .

المادة ١٨ - تطبق احكام الدليل الثالث فيما يتعلق بالحد الأعلى لمجموع مساحات طوابق البناء المسموح بها على النسبة الطابقية أية قطعة ، ولا يجوز لأي سبب أن تتجاوز تلك المساحة ضعف مساحة القطعة ، الا ان هذه النسبة لا تشمل البناء الفرعي المخصص لوقوف السيارات (ان وجد) .

المادة ١٩ - تطبق على جميع انشاءات السكن احكام الدليل الثالث والقيود التي يعينها المجلس فيما يتعلق كثافة السكن بكثافة السكن .

المادة ٢٠ - ١ - تراعى متطلبات الدليل الثالث فيما يتعلق بارتداد أي جزء مسقوف من البناء عن حدود خطوط البناء الشوارع والقطع المحيطة .
الارتدادات والبروز

٢ - لا يجوز بروز أي بناء ، أو أي جزء منه بما في ذلك الكراجات (باستثناء الخيم او التندرات القماشية عن خط البناء المعين من قبل المجلس ، الا أنه يجوز بروز الشرفات والكورنيش ورفرف السطح عن خط البناء أو عن خط الشارع في حالة عدم وجود مساحة امامية) بمسافة لا تتجاوز متراً ونصف في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع (١٦) متراً او أكثر ، وبمسافة لا تتجاوز متراً واحداً في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع أقل من (١٦) متراً ويشترط في ذلك أن لا يسمح بأي بروز في الحالات التي يكون فيها عرض الشارع أقل من (١٠) متراً ، ولا يجوز ، في أي حال ان تكون المسافة بين الشرفات البارزة وحيد القطعة المجاورة لها أقل من متر ونصف .

هكذا من الأشغال

٣ - لا يسمح بأى بروز على الواجهات على ارتفاع أقل من ثلاثة أمتار ونصف إلا في الاشكال التالية -

(أ) يسمح ببروز كرائيش على أن لا يزيد البروز عن ٧٥ سم .

(ب) يسمح ببروز مصبغات الشايك على أن لا يزيد البروز عن ٥٠ سم .

(ج) المصاييح الكهربائية والساعات واللوحات يسمح ببروزها عن الواجهات ، بما في ذلك ادوات التثبيت ، على أن لا يزيد البروز عن ٧٥ سم .

٤ - يسمح ببروز حاجبات الشمس (التندات) عن واجهة البناء شريطة أن -

(أ) لا يقل ارتفاع حاجبة الشمس (التندة) عن مترين ونصف عن الرصيف ، و

(ب) لا يزيد بروز حاجبة الشمس (التندة) ، لى فتحتها ، عن مترين عن واجهة البناء ، وشريطة أن تبعد مسافة لا تقل عن ثلاثين سنتيمترا عن الخط الفاصل بين الرصيف والشارع . يكون تصميم حاجبات الشمس (التندات) بحيث تظل على حائط الواجهة وبمحاذاة لارتفاع بروزها عن واجهة البناء عشرين سنتيمترا بعد طيها .

٥ - يجب أن لا يقل ارتفاع أية نافذة ، أو أى جزء منها ، عن منسوب الطريق ، في حالة بروزها لدى فتحتها على سعة الطريق العام ، عن مترين ونصف ، ويحظر قياس المسافة من أسفل النافذة الى منسوب الرصيف .

٦ - كل باب أو بوابة تفتح رأساً على الطريق العام يجب أن تصمم بحيث لا يبرز أى جزء منها عن خط البناء عند الفتح .

المادة ٢١ - يجوز للمجلس ، بغية تأمين سلامة المشاة وحركة السير أن يفرض قيوداً خاصة في مناطق اتصال الطرق المؤدية الى الشوارع الرئيسية العامة

المادة ٢٢ - ١ - يترتب على كل شخص يقوم بأعمال انشائية لأى بناء أو يغير استعمال اية ارض و/ أو بناء مواقف السيارات حسباً ورد في المادة (١٥) من هذا النظام ، أن يهيئ مساحة كافية لوقوف المركبات والسيارات داخل ذلك البناء أو موقعه ، كما هو مبين ، في الدليل الخامس .

٢ - إذا تعلل إقامة مواقف السيارات أو المركبات داخل البناء أو موقعه فيجوز للمنشىء ، أن يعد المساحة المطلوبة لذلك في قطعة أخرى يوافق عليها المجلس :

٣ - في حالة عدم تمكن المنشىء من إيجاد المساحة المطلوبة للوقوف ، يجوز للمجلس أن يقوم باعدادها نيابة عنهم ، وأن يكلفهم بدفع النفقات المترتبة على ذلك :

٤ - يجوز للمجلس ، عند الضرورة ، تكليف أى منشىء أن يعيد مساحة كافية ضمن موقع ابنيتة لتحميل وتفريغ المركبات والسيارات :

المادة ٢٣ - ١ - يجوز للمجلس أن يبين المناطق والطرق التي لا يسمح فيها بوجود محطات تزويد المحروقات محطات تزويد المحروقات وخدمة السيارات أو خدمة السيارات تجنباً للاخطار المحتملة .

٢ - لا يسمح بوجود محطات تزويد المحروقات او خدمة السيارات على الطرق التي يكون عرضها أقل من (٢٠) متراً .

٣ - يجب أن لا تقل المسافة بين محطة تزويد المحروقات او خدمة السيارات وبين أى دوار أو ملتقى طرق رئيسية عن (٥٠) متراً .

٤ - يكون اتساع مواقع محطات تزويد محروقات وخدمة السيارات كافياً لوقوف وحركة عدد وافر من المركبات والسيارات ضمن حدودها ولا يسمح باستعمال الطرق والشوارع لمسده الغاية .

٥ - يجب أن تشتمل كل محطة على مرحاض واحد على الأقل .

المادة ٢٤ - يجوز للمجلس أن يرفض انشاء أية أبنية في المناطق القريبة من أى مطار ، أو أن يسمح بانشاء المناطق القريبة تلك الأبنية في المناطق المذكورة بالشروط التي يراها مناسبة وذلك بعد الحصول على موافقة من المطارات الدائرة المختصة بالطيران .

المادة ٢٥ - يجوز للمجلس أن يبين المناطق والمواقع والشوارع التي يجب أن تكون الأبنية فيها خاضعة لموافقة مراقبة شكل من حيث ارتفاعها والمسود التي تستعمل في انشاءها وتغطية جدرانها الخارجية وشكلها العام بغية الأبنية المحافظة على شكل خارجي موحد .

المادة ٢٦ - ١ - يجوز للمجلس أن يأمر بإزالة أية لوحة اعلان يشكل خطراً لحركة السير أو ازعاجاً للجوار مراقبة الاعلانات بسبب موقعه .

٢ - لا يسمح بوضع اعلانات تضاء بواسطة انوار (نيون) مقابل عقارات تستعمل لأغراض السكن ، إلا أنه يجوز السماح بمثل هذه الاعلانات مع مراعاة احكام الفقرة (٣) من هذه المادة .

٣ - يجوز للمجلس أن يحدد الاوقات التي يجوز فيها عرض - الاعلانات التي تضاء بواسطة نور اصطناعي اذا كان استعمال ذلك النور باستمرار يسبب ازعاجاً للجوار .

٤ - تطبق احكام الجدول الثالث فيما يتعلق بالحد الأعلى لحجم الاعلانات ولوحات الاعلان .

٥ - في حالة مخالفة احكام هذه المادة بطريقة مستمرة تطبق احكام المادة (٩) من هذا النظام المتعلقة باسعار التنفيذ .

٦ - تسري احكام هذه المادة على الاعلانات التي كانت موجودة - قبل العمل بهذا النظام .

المادة ٢٧ - ١ - يجوز للمجلس أن يعيد قائمة بالاراضي والأبنية التي يكون استعمالها مخالفاً ، أو التي لا تتفق واحكام هذا النظام ، ويرسل اشعاراً بذلك لأصحابها .

هكذا من أعمال

٢ - يجوز للمجلس ان يحدد المدة التي يجب تصحيح او ازالة المخالفة خلالها على ان لا تتجاوز تلك المدة عشرة سنوات .
وتؤخذ بعين الاعتبار في تحديد هذه المدة كافة الظروف بما في ذلك . -
(أ) المدة التي يحتمل ان تبقى كل بناية قائمة بالنظر لقدمها وحالتها .
(ب) المدة المتوقعة التي يمكن فيها الانتفاع من البناية اقتصاديا .
(ج) مدى المخالفة وأهميتها .

٣ - لا يعتبر البناء او الاستعمال مخالفا حلالا يتم تصحيح المخالفة او ازالها .

٤ - اذا كانت اية بناية قائمة لانتعاض مع احكام هذا النظام ، من حيث استعمالها ومساحة القطعة ، ولكنها مخالفة لهذه الاحكام من نواح اخرى يسمح باجراء تغييرات و اضافات انشائية (بما في ذلك تجهيزات صحيحة جديدة) لتلك البناية ، شريطة أن تكون التغييرات والاضافات مطابقة لاحكام هذا النظام من جميع النواحي .

٥ - اذا كانت اية بناية قائمة مخالفة لاحكام هذا النظام ، من حيث الحد الأدنى لمساحة القطعة والارتفاع ، يسمح باجراء تغييرات طفيفة في تلك البناية شريطة أن لا تشمل التغييرات المذكورة اية اضافات أو تغييرات انشائية ، أو زيادة في المساحة الطابقية وأن يكون ممن شأن التغييرات الطفيفة التي يسمح باجرائها تخفيف لمسدة المخالفة من حيث الاستعمال ومساحة القطعة .

الجزء الثالث

تقسيم الاراضي

المادة ٢٨ - تطبيق الاحكام العامة التالية فيما يتعلق بتقسيم الأراضي . -

(أ) لا يسمح بتقسيم اية ارض الى قطع الا بعد دفع الرسوم المعينة في الذيل الثاني من هذا النظام .
(ب) لا يجوز تسجيل ، او بيع ، اية قطعة الا بعد موافقة المجلس الرسمية على مشروع التقسيم .
(ج) لا يوافق المجلس لغايات هذا النظام على اي تقسيم اراضي يجري نتيجة لاجراءات قانونية امام المحاكم اذا كانت القطع الناتجة عن ذلك التقسيم تتعارض من اية ناحية مع احكام هذا النظام .

(د) لا يوافق المجلس لغايات هذا النظام على اي تقسيم اراضي رضائي يتم بين الشركاء اذا كانت القطع الناتجة عن ذلك التقسيم تتعارض من اية ناحية مع احكام هذا النظام .

(هـ) في تقسيم اية ارض يجب ان يكون شكل القطع شكلا هندسيا متناسقا وملامسا ما امكن للاعمال العمرانية .

(و) يجوز للمجلس ان يأمر بضم قطعتين معا اذا كانت مساحة كل منهما غير كافية بغية جعلهما قطعة واحدة ذات مساحة كافية ، وفي حالة عدم اتخاذ الخطوات اللازمة لتحقيق ذلك من قبل ذوي الشأن بعد تكليفهم بذلك ، يجوز للمجلس ان يقوم باتخاذها نيابة عنهم واستيفاء النفقات التي يتكبدها في سبيل ذلك ، .

(ز) يجب ان يكون لكل قطعة اتصال بطريق عام .

(ج) يجوز للمجلس ان يأمر بتخصيص جزء ، لا تتجاوز نسبته (١٠) بالمئة من مساحة الارض المنوي تقسيمها ، كمنزله عام ، ولا يدفع تعويض عن ذلك الجزء اذا لم تتجاوز نسبة مجموع مساحته ، مضافة الى المساحة المخصصة للطرق ، (٢٥) بالمئة من مساحة الارض .

المادة ٢٩ - عند تقسيم اية ارض ضمن مشروع تفصيلي مقرر رسميا ، يجب مراعاة ما يلي

المشاريع التفصيلية

المقرر

(أ) ان يكون التقسيم مطابقا من جميع النواحي للمشروع .

(ب) ان يكون عرض الطرق والارصفة مطابقا لما ورد في المشروع .

(ج) ان تكون مساحات القطع وابعادها مطابقة للمتطلبات المنصوص عنها في الذيل الثالث .

المادة ٣٠ - ١ - في حالة عدم وجود مشاريع تفصيلية مقرر رسميا ، يجب على المجلس عند تقديم مشروع

عدم وجود مشاريع لتقسيم اية ارض ان : -

تفصيلية مقرر

(أ) يتأكد بأن التقسيم المقترح سوف لا يتعارض مع احكام اي مشروع مقرر .

(ب) يعين الحد الأدنى لمساحات القطع وابعادها ، وعدد المساكن التي يجوز بناؤها على

كل قطعة والحسد الأدنى للمسافة التي يجب ان تترك بين الابنية وبين حدود القطع

(الارتداد) ويقوم بتطبيق احكام هذا النظام بالصورة التي يستصوبها :

(ج) يعين عرض الطرق والارصفة اللازمة حسبما يراه .

٢ - لا يكون المجلس ملزما بتوفير الطرق والخدمات العامة (المياه والمجاري والاقنية والكهرباء) الا بعد الموافقة الرسمية على المشروع التفصيلي .

٣ - تطبيق احكام المادة التاسعة من قانون تنظيم المدن رقم ٣١ لسنة ١٩٥٥ على اية ارض واقعة في منطقة تنظيم ولم يعمل لها مشروع تنظيم مقرر .

المادة ٣١ - في المناطق المخصصة للزراعة والتجريح (الخضراء) ، لا يسمح الا بالاعمال الانشائية المتعلقة بالزراعة قود الاعمار او بالغرض الذي خصصت المنطقة من اجله . ويشترط في ذلك ان لا تتجاوز كثافة الانشاءات لاغراض السكن في اي حال مسكنا واحداً لكل عشرة دومتات .

المادة ٣٢ - ١ - تكون مواقع الطرق وعرضها كما هو مبين في المخطط الميكلي ويشترط في ذلك انه يجوز النص الطرق والمرافق العامة على مواقع طرق اضافية في مشروع تفصيلي او مشروع تقسيم .

٢ - يكون الحد الأدنى لعرض الطرق العامة (١٢) متر باستثناء الادراج ، الا انه يجوز : -

(أ) ان يكون الحد الأدنى لعرض الطريق التي لا تؤدي الى اكثر من ثلاثة قطع (٦) امتار .

(ب) ان يكون الحد الأدنى لعرض الطريق التي تؤدي الى قطعة واحدة فقط (٣) امتار ،

ويشترط في ذلك عدم تحويل مثل هذه الطريق الى طريق عام ، وكل طريق يؤدي

الى اكثر من قطعة واحدة تعتبر طريقا عاما .

هذا من أعمال

٣ - يرتب على كل مالك ان يسمح، بدون مقابل ، بمرور المرافق العامة (المجاري و انابيب المياه والاقنية) من قطعة الارض التي يملكها اذا طلب المجلس منه ذلك ، الا ان المجلس يكون ملزما باعادة الارض الى حالتها السابق بعد انجاز الاعمال الضرورية لهذا الغرض .

٤ - لا يجوز لاي شخص ان يضع مواد البناء على الطريق العام، من اجل القيام بعمليات البناء على القطع المتاخمة للطريق ، الا بموافقة المجلس على طلب يقدم اليه على النموذج (ت ٦) ولمدة محددة ، وبعد دفع الرسوم المبينة في الدليل الثاني .

المادة ٣٣ - ١ - يرتب على المالك ان يبني سورا على نفقته الخاصة على حدود قطعه عند مباشرته اقامة بناء اسوار الحدود عليها و ١/ وقبل ذلك لدى تكليفه رسميا من قبل المجلس .

٢ - لا يجوز ان يتجاوز ارتفاع اسوار الحدود مترين ويجب ان يكون الجزء الاسفل منها مبنيا بشكل ثابت من مواد صلبة متراسة بعلومت واحد ويجوز ان يكون الجزء الباقي على شكل مشبك .

٣ - لا يجوز ان يتجاوز ارتفاع اسوار حدود القطع الواقعة على زاوية مترا واحدا ، ويجب ان يكون شكل زوايا الحيطان عند ملتقى الطرق مطابقا للمخططات الموضوعة من قبل قسم التنظيم التابع للمجلس .

المادة ٣٤ - كل من يخالف احكام هذا النظام ، او اي امر صادر بموجبه ، يعتبر انه ارتكب جرما ، ويعاقب العقوبات لدى ادانته ، بغرامة لا تقل عن خمسة وعشرين دينارا ولا تتجاوز مائتي دينار وبغرامة اضافية لا تقل عن خمسة دنائير ، ولا تتجاوز خمسة وعشرين دينارا عن كل يوم تستمر فيه المخالفة بعد الادانة .

المادة ٣٥ - للمجلس الحق في ان يفوض صلاحياته الواردة في هذا النظام او اي جزء منها الى امين العاصمة .

المادة ٣٦ - تلغى احكام اي نظام آخر بالقدر الذي تتعارض فيه مع احكام هذا النظام .
الغاء

الدليل الأول

طلب رخصة اعمار

الطلبات التي تتناول احكام هذا الدليل هي طلبات رخص الاعمار فقط ولا تشمل طلبات رخص البناء المطاوعة بموجب نظام البناء والتي يجب تقديم طلب اضافي بشأنها في نفس الوقت .
تراعى الاجراءات التالية في تقديم طلبات رخص الاعمار . -

١ - المخططات - (يجب تقديم نسختين منها)

أ - التقسيم - مخطط الموقع بالمنطقة بمقياس ٢٥٠٠/١ او ٥٠٠٠/١ مبين فيه مكان الموقع بالنسبة للمنطقة المحيطة به .

مخطط القطعة بمقياس ١٠٠٠/١ تبين فيه جميع الطرق العامة والدروب والقطع والاستعمال المقترح والمواقع المخصصة للمدارس والساحات العامة والاغراض الاخرى .

ب - الاعمار بما في ذلك الابنية والاعمال الهندسية . -

مخطط الموقع للمنطقة بمقياس ٢٥٠٠/١ او ٥٠٠٠/١ مبين فيه مكان الموقع بالنسبة للمنطقة المحيطة به .
مخطط القطعة بمقياس ٥٠٠/١ على الأقل مبين فيه مواقع جميع الابنية القائمة والمقترحة والاعمال الهندسية والطرق الموجودة المتاخمة للموقع .

مخططات بالابنية والاعمال الهندسية الموجودة والمقترحة بمقياس كاف لبيان تفاصيل الاعمال العمرانية بالنسبة لنظام تنظيم المدن ونظام البناء .

ملاحظة - يجب ان يبين في المخططات بصورة واضحة الاماكن المخصصة لوقوف ولتحميل وتفريغ العربات في الحالات التي ينطبق عليها ذلك ؛

ج - الاعمار المتعلق باستعمال الارض لعمليات التعدين و اى اعمار آخر من شأنه تغيير استعمال اية ارض تغييرا جوهريا .

أ - مخطط الموقع بالمنطقة بمقياس ٢٥٠٠/١ او ٥٠٠٠/١ مبين فيه مكان الموقع بالنسبة للمنطقة المحيطة به .

ب - مخطط القطعة بمقياس ١٠٠٠/١ على الأقل .

٢ - الوثائق (تقدم نسخة واحدة منها)

أ - نموذج رقم ت / ١ (المعلومات الواجب تقديمها لقسم التنظيم) .

ب - وثائق لاثبات الملكية .

ج - وثيقة لاثبات ان طالب الرخصة هو وكيل المالك المفوض (في الحالات التي ينطبق ذلك عليها) .

كل من ارتكب

٣ - نماذج الطلبات والرخص

أ - لاستعمال طالب الترخيص

نموذج رقم ت/٢ (تنظيم) - طلب رخصة اعمار :

نموذج رقم ت/٢ (بناء) - طلب رخصة بناء

نموذج رقم ت/٤ - طلب اذن باستعمال طريق عام لعمليات البناء .

نموذج رقم ت/٥ - طلب تثبيت خطوط البناء والارتداد

نموذج رقم ت/٦ - طلب اذن باشغال بناء

ب - لاستعمال المجلس

نموذج رقم ت/١ - متطلبات تنظيم المدن الواجب مراعاتها في اعداد مخططات الاعمار المقترح :

نموذج رقم ت/١/٢ - اشعار باستلام طلب رخصة اعمار و/ او بناءة .

نموذج رقم ت/٢/٢ - اشعار قبول رفض طلب رخصة اعمار و/ او بناءة .

نموذج رقم ت/٣ - اخطار تنفيذ

نموذج رقم ت/٤/١ - اذن باستعمال طريق عام لعمليات البناء .

نموذج رقم ت/٥/١ - تثبيت خطوط البناء والارتداد .

نموذج رقم ت/٦/١ - تثبيت قبول / رفض طلب اذن اشغال بناء

هكذا من الأشغال

امانة العاصمة

نموذج رقم ١/

نظام تنظيم مدينة عمان لسنة ١٩٦٥

متطلبات تنظيم المدن الواجب مراعاتها في اعداد مخططات اعمار مقترح

ال. - الاسم :-

العنوان :-

بما انكم عازمون على القيام باعمال عمرانية ارجو لفت انتباهكم بوجوب مراعاة متطلبات تنظيم المدن التالية في اعداد مخططات تلك الاعمال :-

أ - تقسيم ارض الى قطع

موقع الارض المقترح تقسيمها .

منطقة الاستعمال المقررة .

قطاع الاستعمال المقرر .

الحد الأدنى المسموح به لمساحة القطع .

الحد الأدنى المسموح به لعرض الطرق .

الحد الأدنى لمساحة الساحات العامة المطلوبة .

المتطلبات الاخرى .

ب - الاعمار بما في ذلك البناء والاعمال الهندسية .

موقع الارض التي ستجري فيها اعمال الاعمار .

منطقة الاستعمال المقررة .

قطاع الاستعمال المقرر .

فئة الاستعمال المسموح به .

ترتيب الابنية الهندسي المسموح به .

كثافة السكن المسموح بها .

الحد الأدنى لمساحة القطع .

الحد الأدنى لواجهة القطع .

الحد الاعلى لنسبة البناء .

الحد الاعلى لنسبة القطعة الطابقية

الحد الاعلى للمساحة الطابقية

مساحات البناء

الحد الاعلى لارتفاع البناء

عدد الطوابق المسموح به

الابنية الفرعية المسموح بها

الاستعمال المسموح به

الحد الاعلى لارتفاعها

الاعلانات المسموح بها

الحد الاعلى لحجمها

المتطلبات الاخرى

التاريخ :-

مدير مصلحة التخطيط والبرامج

هكذا من الله على

نموذج رقم ت/٢ (تنظيم)

امانة العاصمة

نظام تنظيم مدينة عمان لسنة ١٩٦٥

طلب رخصة اعمار

(المادة ٥)

عطوفة امين العاصمة

مجلس امانة العاصمة

التاريخ

ارجو السماح لي للقيام بالاعمار المبينة تفصيله في هذا الطلب واني ارفق الوثائق والمخططات المطلوبة وقد قمت بتنفيذ جميع متطلبات التنظيم المدرجة في الاشعار الذي استلمته من قسم تنظيم المدن .

واصرح بأن جميع التفاصيل المدرجة في هذا الطلب صحيحة من جميع النواحي واني على استعداد لدفع الرسوم المترتبة على ذلك .

ارفق طلب رخصة بناء بموجب نظام البناء .

التوقيع

المالك / الوكيل المفوض

(اشطب ما لا ينطبق)

اسم المالك كاملا :-

عنوانه :-

رقم الهاتف

اسم الوكيل المفوض (ان وجد) كاملا :-

مهنته :-

عنوانه :-

رقم الهاتف

(لاستعمال موظفي الامانة)

رقم تسجيل الطلب

تاريخ استلامه

تاريخ الاشعار باستلامه

تاريخ ارسال القرار

١ - مصلحة طلب الرخصة في الأرض التي يطلب رخصة اعمار بشأنها (ان كان مالكيها او الراغب في شرائها الخ..)

٢ - أ - موقع الأرض وعنوانها

ب - مساحة الموقع

ج - مجموع المساحة الطابقية للابنية (ان وجدت)

٣ - اوصاف الاعمار المقترح .

٤ - هل يشمل الاعمار المقترح :-

أ - اقامة ابنية جديدة

ب - تغيير / اجراء تغييرات في ابنية قائمة

ج - تغيير في استعمال العقار او اي جزء منه (اشرح التفاصيل)

٥ - اذكر :-

أ - نوع الاستعمال المقترح

ب - مجموع المساحة الطابقية (بالامتر المربعة) للابنية التي مستعمل .

ج - عدد الموظفين (ان وجدوا) الذين يتوقع استخدامهم .

٦ - هل يشمل الاعمار المقترح انشاء طريق اتصال جديد من الطريق العام او تغيير طريق اتصال موجود .

٧ - اشرح تفاصيل الترتيبات المقترحة :-

أ - لوقوف المركبات والسيارات .

ب - لتحميل وتفريغ العربات .

٨ - هل طلب رخصة دائمة او لمدة محدودة .

٩ - قائمة الوثائق والمخططات المرفقة مع هذا الطلب .

ملاحظة :- يقتضي تقديم طلب رخصة تشييد او تغيير بناء (ان وجد) بمقتضى نظام البناء مع هذا الطلب .

هكذا من الأشغال

أمانة العاصمة

نظام تنظيم مدينة عمان لسنة ١٩٦٥

اشعار باستلام طلب رخصة اعمار و /

رقم الطلب :-

تاريخه :-

اسم وعنوان المالك او الوكيل المفوض :-

الرقع :-

تفاصيل الاعمار المقترح :-

رقم فئة الاستعمال

تفاصيل أعمال البناء المقترحة :-

نحيطكم علما بأن امانة العاصمة قد استلمت كتابكم (رقع وتاريخه المبين أعلاه) السلي تطلبون بموجبه منحكم رخصة اعمار وستوافيكم فيها بعد بقرار المجلس وفقا لنظام التنظيم المشار اليه أعلاه .

التاريخ :-

امين مر مجلس امانة العاصمة

أمانة العاصمة

نظام تنظيم مدينة عمان لسنة ١٩٦٥

نظام بناء مدينة عمان لسنة ١٩٦٥

قبول / رفض طلب رخصة اعمار و / أو بناء

رقم الطلب :-

تاريخه :-

اسم وعنوان المالك او وكيله المفوض :-

الرقع :-

تفاصيل الاعمار المقترح :-

رقم فئة الاستعمال

تفاصيل أعمال البناء المقترحة :-

بمقتضى احكام نظام تنظيم مدينة عمان لسنة ١٩٦٥ ونظام بناء مدينة عمان لسنة ١٩٦٥ نفيدكم بموجب هذا الاشعار بأن مجلس الأمانة :-

أ - يسمح بالقيام بالأعمار و / أو اعمال البناء بشرط أن يبدأ العمل بتنفيذ الأعمار خلال سنة واحدة من تاريخ هذا الاشعار ووفقا للشروط التالية (ان وجدت) :

ب - لا يسمح بالقيام بالأعمار و / أو اعمال البناء للأسباب التالية :-
(اشطب ما لا ينطبق)

التاريخ :-

مهندس قسم الترخيص

أمين العاصمة

هكذا من الشاهل

نموذج رقم ت/ ٣

أمانة العاصمة

نظام تنظيم مدينة عمان لسنة ١٩٦٥
أخطار تنفيذ المادة (٩)

اسم وعنوان المالك : -

الموقع :-

تفاصيل الأعمار الخشالف : -

نحيطكم علماً بأن الأعمار المبينة تفصيله اعلاه مخالفت لأحكام نظام تنظيم مدينة عمان لسنة ١٩٦٥ ويجب التوقف فوراً عن القيام به وإعادة الأرض والابنية الى الحالة التي كانت عليها قبل القيام بالأعمار المخالفة خلال (سبعة أيام) من تاريخ هذا الاحطار .

التاريخ :-

مهندس قسم الترخيص

أمين العاصمة

نموذج رقم ت/ ٦

امانة العاصمة

نظام تنظيم مدينة عمان لسنة ١٩٦٥

طلب اذن باستعمال طريق عام لأعمال البناء - المادة ٣٢ (٥)

عطوفة امين العاصمة

مجلس امانة العاصمة

التاريخ : -

بما انني مضطر لاستعمال جزء من الطريق العام للقيام بأعمال بناء على القطعة رقم ()

لذلك التمس موافقتكم لاستعمال الطريق العام ابتداء من تاريخ الى تاريخ واثني على استعداد الدفع رسم بمعدل (٥٠) فلساً عن كل يوم يستعمل فيه الطريق العام واتعهد برفع جميع مراد البناء من الطريق العام عند انتهاء اعمال البناء .

ان مجلس الامانة قد وافق على البناء المذكور بموجب : -

أ - نظام تنظيم مدينة عمان رقم الطلب () تاريخ

الموافقة

التوقيع

المالك/الوكيل المفوض/متمهد البناء

(اشطب ما لا ينطبق)

اسم المالك كاملاً

عنوانه

رقم الهاتف ()

اسم الوكيل المفوض (ان وجد كاملاً) : -

عنوانه : -

رقم الهاتف ()

اسم متمهد البناء كاملاً : -

عنوانه : -

رقم الهاتف ()

هكذا من الأشغال

نموذج رقم ت/١٦

امانة العاصمة

نظام تنظيم مدينة عمان لسنة ١٩٦٥

اذن باستعمال طريق عام لاعمال البناء المادة ٣٢ (٥)

تاريخ الطلب

اسم وعنوان المالك او الوكيل المفوض او متعهد البناء

موقع وتفاصيل البناء والطريق العام المطالب استعماله

يسمح لكم بموجب هذا الكتاب باستعمال الطريق العام اثناء قيامكم بتهيئة البناء المشار اليه اعلاه اعتباراً من تاريخ _____ وقد اخذنا علماً بانكم على استعداد لدفع رسم بمعدل (٥٠) فلساً عن كل يوم يستعمل فيه الطريق العام وبأنكم تعهدتم برفع جميع مواد البناء من الطريق العام عند الانتهاء من اعمال البناء.

التاريخ : -

مهندس قسم الترخيص

امين العاصمة

نموذج رقم ت/٤

امانة العاصمة

نظام تنظيم مدينة عمان لسنة ١٩٦٥

طلب تثبيت خطوط البناء والارتداد (المادة ١١)

حفرة مدير مصلحة التخطيط والبرامج

التاريخ : -

امانة العاصمة

احيطكم علماً بأن البناء على قطعة رقم ()

قد وصل مستوى الشارع فعليه ارجو ايفاد موظف لتثبيت خطوط البناء والارتداد. ان البناء المذكور قد ووفق عليه من قبل المجلس بموجب : -

أ - نظام تنظيم مدينة عمان : - رقم الطلب () تاريخ الموافقة

ب - نظام البناء : - رقم الطلب () تاريخ الموافقة

التوقيع

المالك/الوكيل المفوض/متعهد البناء

(اشطب ما لا ينطبق)

اسم المالك كاملاً : -

عنوانه : -

اسم الوكيل المفوض كاملاً : -

عنوانه : -

اسم متعهد البناء كاملاً : -

عنوانه : -

رقم الهاتف ()

رقم الهاتف ()

رقم الهاتف ()

هذا من الأعمال

نموذج رقم ت/١/٤

امانة العاصمة

نظام تنظيم مدينته عمان لسنة ١٩٦٥

تثبيت خطوط البناء والارتداد (المادة ١١)

تاريخ الطلب : -

اسم وعنوان المالك او الوكيل المفوض او متعهد البناء : -

موقع وتفاصيل البناء : -

اشهد بأنه قد جرى تثبيت خطوط البناء والارتداد للبناء المشار اليه اعلاه من قبل احد موظفي مجلس الامانة وبأنها مطابقة لاحكام نظام تنظيم مدينة عمان .

التاريخ : -

مدير مصلحة التخطيط والبرامج

هكذا من أجل

نموذج رقم ت/٥

امانة العاصمة

نظام تنظيم مدينة عمان لسنة ١٩٦٥

نظام البناء لسنة ١٩٦٥

طلب اذن باشغال بناء (المادة ١٢)

عطوفة امين العاصمة

مجلس امانة العاصمة

التاريخ : -

احيطكم / نحيطكم علما بأن البناء على قطعة رقم () قد انجز وارجو / نرجو اصدار رخصة للسماح لي / لنا باشغال البناء المذكور .

ان مجلس الامانة قد وافق على البناء بموجب : -

أ - نظام تنظيم عمان / رقم الطلب () تاريخ الموافقة ..

ب - نظام البناء / رقم الطلب () تاريخ الموافقة .

وقد جرى تثبيت خطوط البناء والارتداد من قبل احد موظفي المجلس ووفق عليها بتاريخ

وقيع

المالك / الوكيل المفوض

(اشطب مالا ينطبق)

اسم المالك كاملا : -

عنوانه : -

رقم الهاتف ()

اسم الوكيل المفوض (إن وجد) كاملا : -

عنوانه : -

رقم الهاتف ()

نظام تنظيم مدينة عمان لسنة ١٩٦٥

نظام البناء لسنة ١٩٦٥

(المادة ١٢)

قبول رفض طلب اذن باشغال بناء : . . .

تاريخ الطلب : -

اسم وعنوان المالك او الوكيل المفوض : -

موقع وتفاصيل البناء الموافق عليه : -

تفاصيل الاستعمال الموافق عليه : -

فئة الاستعمال رقم ()

بمقتضى احكام نظام تنظيم مدينة عمان لسنة ١٩٦٥ ونظام البناء لسنة ١٩٦٥ . نخطبكم علماً بأن مجلس امانة العاصمة : -

أ - يسمح باشغال البناء المشار اليه اعلاه وذلك لاستعماله لاحد الاغراض الواردة في فئة الاستعمال المذكورة اعلاه .

ب - لا يسمح باشغال البناء المشار اليه اعلاه للاسباب التالية : -
(اشطب مالا ينطبق)

مهندس قسم الترخيص :
مدير مصلحة التخطيط والبرامج :
أمين العاصمة :
التاريخ : . . .

الذيل الثاني

رسوم الرخص

(المادة ٦)

١ - رسوم الحصول من مصلحة التخطيط والبرامج على المعلومات اللازمة لتقديم طلب رخصة اعمار (باستثناء تقسيم الأرض الى قطع) .

الرسوم عن كل قطعة		منطقة الاستعمال	
دينار	فلس		
١	٥٠٠	قطاع أ	مناطق السكن
١	٠٠٠	قطاع ب	
١	٠٠٠	قطاع ج	
	٥٠٠	قطاع د	
٢	٠٠٠	القطاع التجاري المركزي	المناطق التجارية
١	٥٠٠	القطاع التجاري الطولي	
١	٠٠٠	القطاع التجاري المحلي	
١	٠٠٠	قطاع الصناعات الصغيرة	المناطق الصناعية
٢	٠٠٠	قطاع الصناعات العامة	

٢ - رسوم تثبيت خطوط الطرق من قبل موظفي الأمانة : -

الرسوم عن كل قطعة		منطقة الاستعمال	
دينار	فلس		
١	٥٠٠	قطاع أ	مناطق السكن
١	٠٠٠	قطاع ب	
١	٠٠٠	قطاع ج	
١	٠٠٠	قطاع د	
١	٥٠٠	القطاع التجاري المركزي	المناطق التجارية
١	٠٠٠	القطاع التجاري الطولي	
١	٠٠٠	القطاع التجاري المحلي	
١	٠٠٠	قطاع الصناعات الصغيرة	المناطق الصناعية
١	٥٠٠	قطاع الصناعات العامة	

كل من اشغل

٣ - رسوم رخصة تقسيم الاراضي الى قطع

الرسم عن كل قطعة يراد تجزئتها

من القطعة الاصلية

منطقة الاستعمال	فلس	دينار
مناطق السكن	٠٠٠	٣
القطاع أ	٠٠٠	٣
القطاع ب	٥٠٠	٢
القطاع ج	٠٠٠	٢
القطاع د	٠٠٠	١
المناطق التجارية	٠٠٠	٣
القطاع التجاري المركزي	٠٠٠	٣
القطاع التجاري الطولي	٥٠٠	٢
القطاع التجاري المحلي	٠٠٠	٢
المناطق الصناعية	٠٠٠	٢
قطاع الصناعات الصغيرة	٠٠٠	٢
قطاع الصناعات العامة	٠٠٠	٣

٤ - رسوم رخصة استعمال طريق عام لاعمال البناء

يستوفى رسم (٥٠) فلسا عن كل يوم .

ملاحظة : - رسوم رخصة البناء مدرجة في نظام البناء .

الذييل الثالث

مناطق وقطاعات الاستعمال

١ - مناطق الاستعمال

تقسم الأراضي بموجب مشاريع الاعمار التي يقرها المجلس الى مناطق استعمال ويجوز ان تشمل هذه المناطق مناطق سكن وتجارية وصناعية . . . الخ . . . كما يجوز تقسيم هذه المناطق الى قطاعات . اما المناطق والقطاعات التي كانت معينة قبل بدء العمل بهذا النظام فتبقى قائمة .

٢ - فئات الاستعمال

لايجوز استعمال الاراضي الواقعة ضمن اية منطقة استعمال او قطاع منها الا لفئات الاستعمال المسموح بها بموجب الذييل الرابع من هذا النظام وبموجب المشاريع التي يقرها المجلس .

٣ - قطاعات مناطق السكن

تقسم مناطق السكن الى اربع قطاعات (أ) و (ب) و (ج) و (د) وتطبق الشروط التالية على الاعمار الذي يجري في مناطق السكن المختلفة الا اذا ورد خلاف ذلك في المشاريع المقررة . -

(١) منطقة السكن (أ)

(أ) فئات الاستعمال المسموح بها .

الفئة الأولى - البيوت المؤلفة من مسكن واحد او مسكنين مع مكاتب خاصة يستعملها مشغلوا المساكن .

الفئة الثالثة - الفنادق والبيوتات والنزل

الفئة الرابعة - الابنية التي تستعمل لاغراض التربية والتعليم .

الفئة الخامسة - الابنية المخصصة للعبادة العامة .

الفئة العشرين - الحدائق العامة .

ملاحظة - يجوز للمجلس ان يعين قطاع سكن (أ) خاص لايسمح ضمن حدوده بفئة الاستعمال الثالثة .

(ب) الفناء المحيط بالأبنية

ترتيب الابنية الهندسي المسموح به - منفصلة :

كثافة السكن الصافية المسموح بها - بناء واحد للدوّم ويحتوي البناء على سكن واحد او سكنين .

الحد الأدنى لمساحة القطعة - الف متر مربع .

الحد الأدنى لطول القطعة - (٢٥) مترا .

الحد الأعلى لنسبة البناء

(باستثناء الابنية الفرعية) - (٣٠) بالمئة من مساحة القطعة .

بشرط مراعاة شروط
قد تفرض لتأمين عدم
ازعاج راحة سكان
المنطقة .

كل من اشغل
هذه المنطقة

الحد الاعلى لنسبة القطعة الطابقية - $\frac{1}{10}$ - (اي ان مجموع المساحة الطابقية للابنية بما في ذلك الابنية الفرعية لا يجوز ان يتجاوز (٥٠) بالمئة من مساحة القطعة)
 الساحة الامامية - ارتداد خمسة امتار على الاقل من اية نقطة في عرض القطعة .
 الساحات الجانبية - ارتداد خمسة امتار عن حدود القطعة الجانبية وارتداد سبعة امتار ونصف للابنية التي لا تستعمل لاغراض - السكن .
 الساحة الخلفية - ارتداد سبعة امتار على الاقل عن حد القطعة الخلفي .

(ج) تحديد ارتفاع الابنية -

الحد الاعلى للارتفاع - احد عشر مترا .
 عدد الطوابق - طابقين (بالاضافة الى الغرف الموجودة في طابق التسوية او طابق السطح)
 وثلاثة طوابق للابنية التي لا تستعمل لاغراض السكن .

(د) الابنية الفرعية المسموح بها :-

الاستعمال المسموح به :- كرايات خصوصية وغرف للغسيل وغرف للخدم .
 الحد الاعلى لنسبة البناء :- (٥) بالمئة من مساحة القطعة (مقاسة على مستوى الارض) .
 الحد الاعلى لارتفاعها :- متران وخمسة وسبعون مستمرا مقاسة على مستوى الرصيف .

(هـ) الاعانات المسموح بها :-

الحد الاعلى لحجمها :- ٤٠ مستمرا - ٥٠ مستمرا .

(٢) منطقة السكن (ب)

أ - فئات الاستعمال المسموح بها .

جميع الفئات المسموح بها في قطاع السكن (أ) وبالإضافة اليها الفئات التالية :-

الفئة الثانية :- البيوت التي تحتوي على أكثر من مسكنين

الفئة الثانية عشرة :- دكاكين .

الفئة التاسعة عشرة :- محطات التعبئة وخدمة السيارات (في مواقع يتفق عليها مع قسم التنظيم) .

ب- الفناء المحيط بالابنية :-

ترتيب الابنية المنتمية المسموح به :- منفصلة او شبه منفصلة (مزودة او مشتركة من جهة واحدة)

كثافة السكن المسموح بها :- بناء واحد للدووم الواحد ويحتوي على سكينين او ثلاثة .

الحد الأدنى لمساحة القطعة :- ٧٥٠ مترا مربعا .

الحد الأدنى لطول القطعة :- ٢٠ مترا .

الحد الاعلى لنسبة البناء :- ٣٣ بالمئة من مساحة القطعة (باستثناء الابنية الفرعية) .

الحد الاعلى لنسبة القطعة الطابقية $\frac{1}{10}$:- (اي ان مجموع المساحة الطابقية للابنية بما في ذلك الابنية

الفرعية لا يجوز ان يتجاوز ٦٠ بالمئة من مساحة القطعة) .

الساحة الامامية :- ارتداد اربعة امتار على الاقل من اية نقطة في عرض القطعة .
 الساحات الجانبية :- ارتداد اربعة امتار على الاقل عن حدود القطعة الجانبية (باستثناء المساكن التي تكون شبه منفصلة) وستة امتار ونصف للابنية التي لا تستعمل لاغراض السكن
 الساحة الخلفية :- ارتداد ستة امتار على الاقل عن حد القطعة الخلفي .

ج - تحديد ارتفاع الابنية :-

الحد الاعلى للارتفاع | كما هو محدد لقطاع السكن (أ)
 عدد الطوابق

د - الابنية الفرعية المسموح بها :-

الاستعمال المسموح به | كما هو محدد لقطاع السكن (أ)
 الحد الاعلى لمساحتها
 الحد الاعلى لارتفاعها

هـ - ابنية السكن العالية :-

يسمح باقامة ابنية سكن يتجاوز ارتفاعها الحد المعين شريطة ان تراعى في ذلك كثافة السكن الصافية والشروط الاخرى المفروضة التي تنطبق على قطاع السكن (ب) ويشترط في ذلك ايضا ان لا يتقاطع اي جزء من البناء فوق الطابق الارضي مع خط يشكل زاوية (٥٠) درجة مع الخط الافقي المسحوب من اية نقطة في حد القطعة الخلفي على مستوى ارضية الطابق الارضي .

٣ - منطقة السكن (ج)

أ - فئات الاستعمال المسموح بها .

جميع الفئات المسموح بها في قطاع السكن (ب) وبالإضافة اليها الفئات التالية .

الفئة السادسة :- النوادي (التي لا تشمل على اماكن للسكن) والمطاعم .

الفئة الثالثة عشرة :- المكاتب التجارية والعامة .

ب- الفناء المحيط بالابنية .

ترتيب الابنية المنتمية المسموح به :- منفصلة وشبه منفصلة (مزودة او مشتركة من جهة واحدة) ومتصلة (بصفوف) .

كثافة السكن الصافية :- بناء واحد للدووم الواحد ويحتوي على ثلاثة او اربعة مساكن .

الحد الأدنى لمساحة القطعة :- (٥٠٠) مترا مربعا .

الحد الأدنى لواجهة القطعة :- (١٥) مترا .

الحد الاعلى لنسبة البناء :- (٤٠) بالمئة من مساحة القطعة (باستثناء الابنية الفرعية) .

الحد الاعلى لنسبة القطعة الطابقية $\frac{1}{10}$:- (اي ان مجموع المساحة الطابقية للابنية بما في ذلك

الابنية الفرعية لا يجوز ان يتجاوز (٧٠) بالمئة من

مساحة القطعة) .

هذا من أجل

الساحة الامامية : ارتداد اربعة امتار على الأقل من اي نقطة في عرض القطعة .
الساحات الجانبية : ارتداد ثلاثة امتار على الأقل عن حدود القطعة الجانبية (باستثناء) الابنية التي تكون شبه مستقلة او متصلة وخمسة امتار ونصف للابنية التي لا تستعمل لاغراض السكن
الساحة الخلفية : ارتداد اربعة امتار عن حد القطعة الخلفي .

ج - تحديد ارتفاع الابنية .

الحد الاعلى للارتفاع | كما هو محدد لقطاع السكن (أ) عدد الطوابق

د - الابنية الفرعية المسموح بها .

الاستعمال المسموح به | الحد الاعلى لمساحتها | الحد الاعلى لارتفاعها | كما هو محدد لقطاع السكن (أ)

هـ - ابنية السكن العالية

يسمح بأقامة ابنية سكن يتجاوز ارتفاعها الحد المعين شريطة ان تراعى في ذلك كثافة السكن الصافية والشروط الأخرى المفروضة على قطاع السكن (ج) ويشترط ايضا ان لا يتقاطع اي جزء فوق الطابق الأرضي من البناء مع خط يشكل زاوية (٥٠) درجة مع الخط الأفقي المسحوب من اي نقطة في حد القطعة الخلفي على مستوى ارضية الطابق الأرضي .

٤ - قطاع السكن (د)

أ - فئات الاستعمال المسموح بها .

جميع الفئات المسموح في قطاع السكن (ج) .

ب- الفناء المحيط بالابنية .

الترتيب الهندسي المسموح به : منفصلة وشبه منفصلة (مزدوجة أو مشتركة من جهة واحدة) ومتصلة (بصفوف) .

كثافة السكن المسموح بها : بناء واحد للدونم ويحتوى البناء على اربعة او خمسة مساكن .

الحد الأدنى لمساحة القطعة : (٣٠٠) مترا مربعا .

الحد الأدنى لواجهة القطعة : (١٣) مترا .

الحد الاعلى لنسبة البناء : (٤٠) بالمئة من مساحة القطعة .

الحد الاعلى لنسبة القطعة الطابقية : $\frac{8}{10}$ أي ان مجموع المساحة الطابقية للابنية بما في ذلك

الابنية الفرعية لا يتجاوز - (٨٠) بالمئة من مساحة القطعة .

الساحة الامامية : ارتداد ثلاثة امتار على الأقل من اي نقطة في عرض القطعة .

الساحة الجانبية : ارتداد مترين ونصف عن حدود القطعة الجانبية (باستثناء البيوت التي تكون شبه منفصلة او متصلة) وخمسة امتار للابنية التي لا تستعمل لاغراض السكن

الساحة الخلفية : ارتداد مترين ونصف على الأقل عن حد القطعة الخلفي .

ج - تحديد ارتفاع الابنية .

الحد الاعلى للارتفاع | كما هو محدد لقطاع السكن عدد الطوابق

د - ابنية السكن العالية .

يسمح بأقامة ابنية سكن يتجاوز ارتفاعها الحد المعين شريطة ان تراعى في ذلك كثافة السكن الصافية والشروط الأخرى المفروضة التي تنطبق على قطاع السكن (د) ويشترط في ذلك ايضا ان لا يتقاطع اي جزء فوق الطابق الأرضي من البناء مع خط يشكل زاوية (٥٠) درجة مع الخط الأفقي المسحوب من اية نقطة في حد القطعة الخلفي على مستوى ارضية الطابق الأرضي .

٤ - قطاعات المناطق التجارية

تقسم مناطق الاستعمال التجارية الى القاعات التالية .

القطاعات التجارية المركزية

القطاعات التجارية الطولية

القطاعات التجارية المحلية

تطبق الشروط التالية على الاعمار في قطاعات المناطق التجارية المختلفة الا اذا ورد خلاف ذلك في المشاريع المقررة .

١ - القطاعات التجارية المركزية .

أ - فئات الاستعمال المسموح بها .

الفئة الثانية - الابنية التي تشمل اكثر من مسكنين .

الفئة الثالثة - الفنادق

الفئة الخامسة - الابنية المخصصة لاغراض العبادة العامة

الفئة السادسة - النوادي والمطاعم .

الفئة السابعة - اماكن للاجتماعات (دور السينما الخ)

الفئة التاسعة - معارض الفن الخ . . .

الفئة الثانية عشرة - الدكاكين والاسواق

الفئة الثالثة عشرة - المكاتب

الفئة الثامنة عشرة - مواقف السيارات

الفئة التاسعة عشرة - محطات التهيئة وخدمة السيارات

ملاحظة - لا يسمح في قطاع تجاري مركزي بأي بناء من الابنية التي تشملها الفئة السابعة عشرة من فئات الاستعمال (الابنية المسببة لازعاج).

ب- الفناء المحيط بالابنية .

الحدا الأدنى لمساحة القطعة - (٢٠٠) متراً مربعاً .

الحدا الأدنى لواجهة القطعة - (١٢) متراً .

الحدا الأعلى لنسبة القطعة - (٢) (١) (اي ان مجموع المساحة الطابقية للابنية بما في ذلك الطابقية

الابنية الفرعية لا يجوز ان يتجاوز (٢٠٠) بالمئة من مساحة القطعة .

الساحة الخلفية - ارتداد اربعة امتار عن حد القطعة الخلفي :
عمق البناء - لا يجوز ان يتقاطع اي جزء فوق الطابق الارضي من البناء مع خط يشكل زاوية ٦٠ درجة مع الخط الافقي المسحوب من اية نقطة في حد البناء الخلفي على مستوى ارضية الطابق الارضي .

ج - تحديد ارتفاع الابنية :

الحدا الأعلى للارتفاع - (٢٥) متراً .

د - الابنية العالية .

يسمح باقامة ابنة يتجاوز ارتفاعها الحد المعين شريطة ان يراعى في ذلك الحدا الأعلى لنسبة القطعة الطابقية وجميع الشروط الاخرى المفروضة والتي تنطبق على القطاعات التجارية المركزية ويشترط في ذلك ايضاً ان لا يتقاطع اي جزء فوق الطابق الارضي من البناء مع خط يشكل زاوية (٦٠) درجة مع الخط الافقي المسحوب من اية نقطة في حد القطعة الخلفي على مستوى ارضية الطابق الارضي .

٢ - القطاعات التجارية الطولية :-

يجوز تأسيس قطاعات تجارية طويلة على جوانب الطرق في الاماكن المبنية في مخططات المشاريع المقررة ، الا انه لا يجوز تأسيسها على جوانب الطرق الرئيسية التي يكون عبورها خاضعاً لقيود موضوعة بموجب مشروع مقرر يقصد المحافظة على سلامة المارة وحركة السير .

أ - فئات الاستعمال المسموح بها .

جميع فئات الاستعمال المسموح بها في القطاعات التجارية المركزية .

ملاحظة :-

في الحالات التي تكون فيها القطعة واقعة على زاوية يجوز ان يمتد الاستعمال المسموح به الى الشارع الفرعي على واجهة لا يتجاوز طولها (٣٠) متراً .

(ب) الفناء المحيط بالابنية :-

الحدا الأدنى لمساحة القطعة - (٣٠٠) متراً مربعاً .

الحدا الأدنى لواجهة القطعة - (١٢) متراً .

الحدا الأعلى لنسبة البناء - (٦٠) بالمئة من مساحة القطعة .

الحدا الأعلى لنسبة القطعة الطابقية :- (١/١١) (اي ان مجموع المساحة الطابقية للابنية بما في ذلك الابنية الفرعية لا يجوز ان يتجاوز ١٥٠ بالمئة من مساحة القطعة) .

الساحات الجانبية :- ارتداد اربعة امتار على الأقل عن حدود القطعة الجانبية (ابتداء من نقطة واقعة على مسافة ١٥ متراً وراء خط الشارع الى حد القطعة الخلفي) .

الساحات الخلفية :- ارتداد اربعة امتار على الأقل عن حد القطعة الخلفي .

عمق الابنية :- لا يجوز ان يتقاطع اي جزء من البناء فوق الطابق الارضي مع خط يشكل زاوية (٥٥) درجة مع الخط الافقي المسحوب من اية نقطة في حد القطعة الخلفي على مستوى ارضية الطابق الارضي .

(ج) تحديد ارتفاع الابنية :-

الحدا الأعلى للارتفاع :- ١٠ ا يعادل عرض الشارع امام البناء او عشرين متر ايها الأقل :

القطاعات التجارية المحلية :-

يجوز تأسيس قطاعاً تجارياً محلياً في قطاعات سكن في الاماكن المبنية على مخططات المشاريع المقررة :

(أ) فئات الاستعمال المسموح بها :-

جميع الفئات المسموح بها في قطاعات السكن التي تقع تلك القطاعات التجارية المحلية فيها وبالإضافة اليها .

(ب) الفناء المحيط بالابنية .

الحدا الأدنى لمساحة القطعة :- (٤٠٠) متراً مربعاً في قطاعات السكن (أ) و (ب) و (٢٠٠) متراً مربعاً في قطاعات السكن (ج) و (د) .

الحدا الأدنى لواجهة القطعة :- (١٥) متراً .

الحدا الأعلى لنسبة البناء :- (٥٠) بالمئة من مساحة القطعة .

الحدا الأعلى لنسبة القطعة الطابقية :- ١ : ١ (اي مجموع المساحة الطابقية للبناء بما في ذلك الابنية الفرعية لا يجوز ان يتجاوز مئة بالمئة من مساحة القطعة) .

كما هي محددة لقطاعات السكن التي تقع القطاعات التجارية المحلية فيها .

الساحات الامامية

الساحات الجانبية

الساحات الخلفية

ساحات البناء

عمق البناء :- لا يجوز ان يتقاطع اي جزء من البناء فوق الطابق الارضي مع خط يشكل زاوية (٥٠) درجة مع الخط الافقي المسحوب من اية نقطة في حد القطعة الخلفي على مستوى ارضية الطابق الارضي .

تحديد ارتفاع الابنية :-

الحدا الأعلى للارتفاع :- (١١) متراً .

هذا من المرفوع

٥ - قطاعات المناطق الصناعية :-

تقسم المناطق الصناعية الى القطاعات التالية :-

قطاعات الصناعات الصغيرة .

قطاعات الصناعات العامة .

تطبق الشروط التالية على الاعمار في قطاعات المناطق الصناعية الا اذا ورد خلاف ذلك في مشاريع الاعمار المقررة :-

١ - قطاعات الصناعات الصغيرة :-

(أ) فئات الاستعمال المسموح بها

الفئة الثانية عشرة .

الفئة الثالثة عشرة .

الفئة الرابعة عشرة .

الفئة السادسة عشرة .

الفئة السابعة عشرة .

الفئة الثامنة عشرة .

الفئة التاسعة عشرة .

(ب) الفناء المحيطة بالأبنية :-

الحد الأدنى لمساحة القطعة .

الحد الأدنى لمساحة القطعة .

الحد الأعلى لنسبة البناء .

الحد الأعلى لنسبة القطعة .

الطابقية .

الساحات الامامية .

الساحات الجانبية .

الساحة الخلفية .

(ج) تحديد ارتفاع الابنية

الحد الأعلى للارتفاع = (١٦) مترا

- الدكاكين والاسواق .

- المكاتب .

- الصناعات الصغيرة .

- المستودعات .

- الابنية التي تسبب ازعاجا (باذن خاص

من قسم التنظيم وقسم الصحة التابعين للامانة) .

- مواقف السيارات والمركبات

- مخططات التعبئة وخدمة السيارات .

- (٤٠٠) مترا مربعا .

- (١٨) مترا

- (٥٠) بالمئة من مساحة القطعة .

- ١ : ١ (اي ان مجموع المساحة الطابقية

للبناء بما في ذلك الابنية الفرعية لا يجوز ان

يتجاوز مئة بالمئة من مساحة القطعة) .

ارتداد ثلاثة امتار على الأقل عن اية

نقطة في عرض القطعة .

- ارتداد مترين ونصف على الأقل عن حدود

القطعة الجانبية (خمسة امتار اذا كان

المقار المجاور يستعمل للسكن) .

- ارتداد مترين ونصف على الأقل من حد

القطعة الخلفي

٢ - قطاعات الصناعات العامة

(أ) الاستعمال المسموح به

جميع فئات الاستعمال المسموح بها في قطاعات الصناعات الصغيرة وبالإضافة اليها :-

فئة الاستعمال الخامسة عشرة - الصناعات العامة .

(ب) الفناء المحيطة بالأبنية

الحد الأدنى لمساحة القطعة - (١٠٠٠) مترا مربعا

الحد الأدنى لواجهة القطعة - (٢٥) مترا

الحد الأعلى لنسبة البناء - (٧٥) بالمئة من مساحة القطعة

الحد الأعلى لنسبة القطعة الطابقية - ١/٤ (اي ان مجموع المساحة الطابقية

للبناء بما في ذلك الابنية الفرعية لا يجوز ان

يتجاوز (١٥٠) بالمئة من مساحة القطعة .

ارتداد اربعة امتار على الأقل من اية

نقطة في عرض القطعة او ارتداد يعادل

ربع عرض الشارع امام البناء ايها الاكبر .

ارتداد اربعة امتار على الأقل عن -

حدود القطعة الجانبية (ستة امتار ونصف

اذا كان المقار المجاور يستعمل للسكن) .

ارتداد خمسة امتار عن حدود القطعة

الخلفية .

الساحات الامامية

الساحات الجانبية

الساحات الخلفية

ساحات

البناء

الذيل الرابع

فئات استعمال الاراضي والابنية

(المادة ١٥)

اذا تغير استعمال ابنية او اراضي وكان الاستعمال الجديد من نفس فئة الاستعمال السابق فلا لزوم للحصول على موافقة المجلس او تقديم طلب بشأن ذلك التغير .

اذا تغير استعمال ابنية او اراضي وكان الاستعمال الجديد من فئة استعمال اخرى يقتضي الحصول على موافقة المجلس بموجب المادة (١٧) ويقدم طلب بذلك بموجب المادة (٥) .

فئة الاستعمال الأولى : البيوت التي لا تحتوي على أكثر من مسكنين للبناء مع غرف للخدم (ان وجدت) ومكاتب مخصصة لاستعمال مشغلي المساكن .

فئة الاستعمال الثانية : ابنية السكن الأخرى ، (الأبنية المتعددة الشقق) - وتشمل البيوت التي تحتوي على أكثر من مسكنين والعمارات الكبيرة التي تحتوي على عدة شقق للسكن ومكاتب خاصة لاستعمال مشغلي المساكن .

فئة الاستعمال الثالثة : الفنادق وتشمل النزول والاونيتلات والنوادي التي تشتمل على غرف سكن والبنينوات .

فئة الاستعمال الرابعة : المدارس والكليات ، الداخلية والخارجية وتشمل الميتم وروضات الاطفال .

فئة الاستعمال الخامسة : مباني العبادة ، التي تستعمل للعبادة العامة او للتعليم الديني او للنشاط الاجتماعي الذي تقوم به الهيئة الدينية التي تستعمل البناء .

فئة الاستعمال السادسة : النوادي (التي لا تستعمل لاغراض السكن) والمطاعم .

فئة الاستعمال السابعة : أماكن الاجتماعات العامة وتشمل قاعات المسارح ودور السينما والقاعات المعدة للاجتماعات والبرامج للموسيقى العامة والرقص والرياضة .

فئة الاستعمال الثامنة : أماكن الاجتماع من نوع خاص ، وتشمل الاراضي التي تستعمل للمعارض وأسباب اللهو او التسلية والملاعب الرياضية والسباقات وكرة القدم وأنواع الرياضة الأخرى . .

فئة الاستعمال التاسعة : المعارض الفنية والمتاحف والمكتبات وغرف المطالمة .

فئة الاستعمال العاشرة : المستشفيات والطبائيات والعيادات الطبية والمراكز الصحية والصيدليات .

فئة الاستعمال الحادية عشرة : السجون وتشمل المؤسسات اصلاحية :

فئة الاستعمال الثانية عشرة : الدكاكين والاسواق التي تستعمل للتجارة بالجملة والمفرق شريطة ان لا تشكل خطراً او تسبب ازعاجاً للمناطق المجاورة .

فئة الاستعمال الثالثة عشرة : المكاتب وتشمل البنوك

فئة الاستعمال الرابعة عشرة : الصناعات الصغيرة التي لا يتجاوز عدد المستخدمين (بفتح الدال) في اي منها عشرة اشخاص والتي لا تشكل خطراً او تسبب ازعاجاً للمناطق المجاورة .

فئة الاستعمال الخامسة عشرة : الصناعات العامة التي يتجاوز عدد المستخدمين (بفتح الدال) في اي منها عشرة اشخاص والتي لا تشكل خطراً او تسبب ازعاجاً للمناطق المجاورة .

فئة الاستعمال السادسة عشرة : المستودعات التي تستعمل لحزن اي نوع من السلع باستثناء السلع التي تشكل خطراً او تسبب ازعاجاً .

فئة الاستعمال السابعة عشرة : الابنية التي تسبب ازعاجاً / او اضراراً وتشمل الصناعات الصغيرة والعامة والمستودعات والدكاكين والاسواق التي تشكل خطراً او تسبب ازعاجاً و / او اضراراً للمناطق المجاورة نتيجة دخان او رائحة او ضجة او اي اسباب اخرى .

فئة الاستعمال الثامنة عشرة : مواقف المركبات والسيارات وتشمل الكراجات التي تستعمل لوقوف المركبات والسيارات محطات التعبئة وخدمة المركبات والسيارات .

فئة الاستعمال العشرين : المنزهات المكشوفة .

الذيل الخامس

مواقف المركبات والسيارات

(المادة - ٢٢)

يترتب على كل من يقوم بأعمال عمرانية جديدة ان يبنيء مواقف للمركبات والسيارات داخل موقع البناء بمعدل (١٨) متراً مربعاً لكل مركبة ، سيارة وبالنسب التالية :-

المساكن (من فئة الاستعمال الاول)

مكان لسيارة واحدة لكل مسكن

المساكن (من فئة الاستعمال الثانيه)

في قطاع سكن (أ) مكان لسيارة واحدة لكل سكن .

في قطاع سكن (ب) مكان لسيارة واحدة لكل مسكنين .

في قطاع سكن (ج) مكان لسيارة واحدة لكل ثلاثة سكن .

في قطاع سكن (د) مكان لسيارة واحدة لكل اربعة سكن .

الفنادق (فئة الاستعمال الثالثه)

من فنادق الدرجة الاولى - مكان لسيارة واحدة لكل خمسة اسره

فنادق الدرجة الثانيه - مكان لسيارة واحدة لكل عشرة اسره

النوادي والمطاعم و (فئة الاستعمال السادسه)

مكان لسيارة واحدة لكل عشرين شخص يمكن استقبالهم .

اماكن الاجتماع (فئة الاستعمال السابعه) .

مكان لسيارة واحدة لكل اربعين مقعد .

المستشفيات الخ (فئة الاستعمال العاشره)

مكان لسيارة واحدة لكل عشرة اسره .

الدكاكين والاسواق (فئة الاستعمال الثانيه عشره)

في حالة عدم وجود مواقف خاصه للسيارات باتساع كاف فيقتضي تهيئه .-

مكان لسيارة واحدة لكل عشرة دكاكين صغيره .

مكان لسيارة واحدة لكل (٢٥٠) متراً مربعاً من مساحة ارضية الدكاكين الكبيره والاسواق :

المكاتب الخ (فئة الاستعمال الثالثه عشره)

مكان لسيارة واحدة لكل (٢٠٠) متراً مربعاً من مساحة ارضية المكاتب .

الصناعة (فئة الاستعمال الخامسه عشره)

مكان لسيارة واحدة لكل (٢٠٠) متراً مربعاً من مساحة ارضيه الابنية بالاضافه الى اماكن ذات اتساع كاف للتحميل والتفريغ .

التودعات :- (فئة الاستعمال السادسه عشره)

مكان لسيارة شحن واحدة (ثلاثون متراً مربعاً) لكل (٥٠٠) متراً مربعاً من ارضية المستودع بالاضافه الى اماكن ذات اتساع كاف للتحميل والتفريغ .

ثلاث الاستعمال الاخرى : -

مكان لسيارة واحدة لكل (٢٠٠) متراً مربعاً من مساحة ارضية الابنية .

مكان يكفي لجميع عربات الخلفه التي تدخل الموقع او التي يتوقع ان تحفظ فيه .

مكان لسيارة واحدة لكل (٤٠) زائر من الزوار الذين يتوقع وجودهم في الموقع في آن واحد خلال اوقات الازدحام في يوم اعتيادي .

نظام رقم (٦١) لسنة ١٩٦٥.

نظام مدينة بيرزيت الهيكلية

صادر بمقتضى المادة ٣٧ من قانون تنظيم المدن والقرى والابنية رقم (٣١) لسنة ١٩٥٥



١ - يسمى هذا النظام (نظام مدينة بيرزيت الهيكلية لسنة ١٩٦٥) ويطبق على منطقة تنظيم مدينة بيرزيت ويعمل به من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية .

٢ - تعتبر الخارطة الملحقه بهذا النظام خارطة مشروع منطقة تنظيم مدينة بيرزيت ويعتبر جزءا من النظام الوارده فيه.

٣ - يكون للالفاظ والعبارات الواردة في هذا النظام المعاني المخصصة لها ادناه . الا اذا دلت القرينة على غير ذلك: (الرئيس) : رئيس لجنة التنظيم اللوائية ورئيس لجنة التنظيم المحلية وتشمل وكيل الرئيس .

(القساء) : مساحة الارض المشمولة بمحدود قطعة الارض وتشمل المساحة الواقعة تحت اية بناء قائمة على تلك القطعة .

(لجنة اللواء) : لجنة الابنية وتنظيم المدن في لواء القدس .

(دار السكن) : اية دار بنيت للسكن ولا تستعمل الا لهذا الغرض .

المهندس : مهندس بلدية بيرزيت او مثله المفوض حسب الاصول .

ارتفاع الدار :

دار : ويراد بلفظة (دار) اى بناء يخطط بفراغ بواسطة سقف او سقوف وحيطان او اعمدة ولكنها لا تشمل اى بناء خارجي .

(اللجنة المحاية) : لجنة الابنية والتنظيم المحلية لمدينة بيرزيت .

(البناء الخارجية) : اية بناء قائمة على قطعة الارض بلاضافة الى البناء الرئيسية ومستقلة عنها ولا تستعمل للسكن او كمكاتب او كدكاكين .

المساحة المسموح : بالنسبة لاية دار ، اكبر مساحة يسمح باقامة البناء عليها وفقاً لاحكام هذا النظام .

بالبناء عليها

(قطعة الارض) : اية قطعة من الارض ووفق عليها كمرصه بناء في مشروع تقسيم ، اوصرحت اللجنة المحلية باقامة دار عليها .

(طريق) : اى طريق عام او شارع او ممر او درج او درب او ميدان او جسر ، خصوصيا كان ام عمومياً سواء كان مطروقا ام لم يكن ، وسواء كان قائما ام مقترحا انشاؤه بمقتضى اى مشروع من مشاريع تنظيم المدن وتشمل كافة الخنادق والاقنية والاخاديد ومجارى مياه المطر والمجاري والارصفة الجانبية وجزر السلامة والاشجار المفروسة على جوانب الطرق والمواجز والجدران الواقية والاسيجة والدرازينات .

(خط الطريق) الخط الذى يحدد جانبي الطريق .

(الارتداد) المسافة التي تفصل بين البناء وخط قطعة الارض المنشأة عليها البناء ، او التي ستنشأ عليها او بين البناء وخط الطريق الملاصق لقطعة الارض .

(عرض الطريق) المسافة الفاصلة بين خطي الطريق مقيسة في اتجاه عامودى نحو منتصف الطريق .

الحائض : اية دار او قسم من دار مخصص للبيع بالمفرق ولكنها لاتشمل المصنع (المشغل) .

الرق الخاص : اى موقع اجيز استعماله لاية غاية من الغايات المبيته في باب (المواقع الخاصة) في جدول وجوه الاستعمال المرفق بهذا النظام .

خط البناء : الخط الذى لايجوز لاية بناء ان تتجاوزه في اتجاه اية طريق مفتوحه او بنوى فتحها .

قطعة الراوية : قطعة الارض الواقعة على ملتقى شارعين او اكثر .

المالك : بالنسبة لاية ارض او بناء المالك المسجل او المالك المعروف للبناءى او الارض ، واذا كان المالك غائبا ، او تعذر اثبات هويته او مقره ، شمل لفظة المالك : الشخص الذى يتقاضى ايجارها او ايرادها وتشمل ايضاً الاشخاص الذين يدفعون ضرائب الحكومة وعوائد البلدية عن تلك البناءة او الاراضي سواء اكان ذلك لحسابه الخاص ، او بصفته وكيل او اميناً لاي شخص آخر كما تشمل ايضاً الساكن الحالي ، عندما يتخلف عن تقديم اسمه خطياً للساكن الحالي وعنوان المالك . بعد تباينه خطياً بذلك . فتشمل لفظة المالك عندئذ الساكن الحالي .

وتشمل ايضاً الشخص الذى يحمل رخصة بناء او اية رخصة اخرى صادرة بمقتضى القانون والمهندس المعماري والبناء المقاول وكافة الاشخاص ووكلائهم الذين قاموا فعلاً بالبناء او كانوا مسؤولين عنها وذلك عندما يتعذر العثور على المالك ولكنها لاتشمل اى ملك لدى ذلك الشخص او اولئك الاشخاص .

(مشروع التقسيم) اى مشروع تقسيم وضع او قد يوضع موضع التنفيذ بمقتضى القانون .

(البناء العامة) : البناءة التي تستعمل من وقت لآخر لتكون مسجداً او كنيسة ، او اى مكان آخر للعبادة العامة او لتكون مستشفى او ملجأ للعجزة او كلية او مدرسة او مسرحاً او سينما او قاعة للمجاضرات العامة ، او مكاناً للاجتماعات العامة او اية اغراض اخرى .

(منطقة) : اى مساحة من الارض ، اشير اليها على الخارطة او خطوط او حواشي مبيته كيفية استعمال الاراضي او الابنية الواقعة في تلك المساحة .

(القانون) : قانون تنظيم المدن والقرى والابنية لسنة ١٩٥٥ او اى تعديل له .

(الطريق) : اية طريق اثبت موقعها على المخطط ، او اى طريق اضافية في المشروع الهيكلية المنظم او مشاريع التقسيم اذا كانت لا تتعارض مع هذا النظام .

.....

كل من اشغله

الفصل الاول

الدلالات المرسومة على الخارطة

المادة ٤ - يكون للدلالات التالية المرسومة على الخارطة المعاني المخصصة لها ادناه :

الدلالة الموضوعة على الخارطة	المعنى الذي تشير اليه
المناطق الملونة بلون برتقالي	منطقة سكن من الدرجة (أ)
المناطق الملونة بلون اخضر	منطقة سكن من الدرجة (ب)
المناطق الملونة بلو اصفر	منطقة سكن من الدرجة (ج)
المناطق المحددة والملونة بلون بني	منطقة صناعات خفيفة
المناطق غير الملونة والمخططة بلون اصفر	منطقة زراعية
المناطق البيضاء والمخططة بخطوط خضراء	مساحات عمومية ومنزهات ينوي انشاؤها
المناطق الملونة بلون اصفر والمحددة والمخططة بلون اخضر	المقابر الموجودة حالياً
المناطق الملونة بلون بني غامق	مواقع ابنية عامة
المناطق غير الملونة	طرق موجودة
المناطق الملونة بلون احمر	الطريق المتوي انشاؤها او توسيعها
الخط الازرق الغامق	حدود المنطقة التي يسري عليها هذا النظام
الرقم في اعلى الدائرة	رقم الطريق
الرقم في اسفل الدائرة	عرض الطريق
الرقم على جانبي الدائرة	خطوط البناء

الفصل الثاني

المادة ٥ - تكون مواقع الطرق وعرضها كما هو مبين على الخارطة ويشترط في ذلك انه يجوز النص على مواقع طرق اضافية ، في مشروع تفصيلي ، او مشروع تقسيم ، اذا كان من رأي لجنة السواء ان هذا المشروع لن يتغير في جوهره من جراء ذلك .

المادة ٦ - يحظر انشاء اية بناية والقيام بأية اشغال على ارض تؤلف موقعا لطريق .

المادة ٧ - يناط باللجنة المحلية صلاحية انشاء اية طريق ، والقيام بجميع اوبعض الاشغال التي تتعلق بها في الاراضي المجاورة .

المادة ٨ - يحق للجنة المحلية ، بموافقة لجنة اللواء ، ان تحول اية ثقل اية طريق حالية سواء كانت من الطرق المعروفة في المادة الثالثة من هذا النظام او لم تكن .

المادة ٩ - تحول اللجنة المحلية صلاحية التصرف بأية ارض اصبحت لازمة لأية طريق ، بالصورة التي تستصوبها .

المادة ١٠ - يجوز للجنة المحلية ان تفوض صلاحياتها لأي شخص او اشخاص يرغبون في انشاء او توسيع اية طريق بشرط ان يتعهد ذلك الشخص اولئك الاشخاص بتحمل كافة الالتزامات المترتبة على اللجنة المحلية بحكم القانون فيما لو تولت بنفسها عملية الانشاء او التوسيع ، ويحق للجنة المحلية ، ضد اصدارها التعريض المذكور ان تفوض ما تستصوبه من الشروط لضمان تنفيذ الاشغال كما يجب .

المادة ١١ - أ - اللجنة المحلية اصدار أمر الى اصحاب الاراضي الملاصقة للطريق المنشأة تكلفهم فيه بان ينشؤا على حدود تلك الاراضي اسوارا ، او اسيجة ، وتقرر ارتفاع تلك الاسيجة او الاسوار والمواد التي تستعمل في انشائها ، وطريقة انشائها او ان يفرسوا او يشذبوا النباتات والاشجار والشجيرات او ازالة العوائق الاخرى التي تعجب النظر بين خط البناء وخط الطريق .

ب - يترتب على اي مالك تبليغ امره بمقتضى هذه المادة ان ينشيء السور او السياج الذي كلف بانشاءه خلال المدة المقررة في ذلك الامر وان يزيل العائق المشار اليه في الامر ، وان يراعي متطلبات الامر من كافة الوجوه الاخرى خلال المدة المعينة فيه ، فاذا تخلف المالك عن مراعاة ذلك يجوز للجنة المحلية ان تتخذ التدابير لتنفيذ الاشغال المقررة في الامر وان تحصل مصاريفها من ذلك المالك .

المادة ١٢ - اللجنة المحلية صلاحية الدخول في اي وقت من الاوقات ، الى اية اراضي تؤلف مواقع طرق او تلزم لتوسيع اية طرق موجودة ، بعد اعطاء اشعار مدته اربعة عشر يوما للمالك تلك الاراضي وأن تضع يدها على تلك الاراضي للقيام بعملية الانشاء .

المادة ١٣ - يجوز للجنة المحلية بموافقة لجنة اللواء . ان تحتفظ بأية ارض ضرورية لجريان مياه الامطار ، او مجاري المياه القذرة . وان تعين مكان وكيفية جريان تلك المياه ، ولا يجوز اقامة اية بناية او اجراء اية اشغال على ارض احتفظ بها على هذا الوجه .

المادة ١٤ - أ - تخطط جميع المجاري وفقا لما يتطلبه مهندس البلدية والسلطة الصحية .
ب - يترتب على مالكي قطع الاراضي ان يسمحوا بمرور المجاري المتصلة بالقطع المجاورة لاراضيهم .

المادة ١٥ - يحق للجنة المحلية ان تضمن في اية رخصة بناء تصورها شروطا تكلف بها مالك البناية التي صدرت له الرخصة قياده بما تكلفه به السلطة الصحية فيما يتعلق بالمرافق الصحية على نفقته .

المادة ١٦ - تتخذ اللجنة المحلية جميع التدابير الضرورية لتوريد المياه بصورة فعالة للمنطقة التي يتناولها هذا المشروع بالتعاون مع السلطات الصحية ، ويحق للجنة المحلية تحقيقا لهذا الغرض تمديد انابيب المياه في اية اراضي او املاك .

الفصل الرابع

تقسيم المدينة الى مناطق

أ - استعمال الاراضي والابنية

المادة ١٧ - لا يجوز استعمال اية ارض واقعة في اية منطقة من المناطق المبنية على الخارطة على وجه لا يتفق مع الوجه المبنية في جدول وجوه الاستعمال للمنطقة التي تقع فيها الارض ويشترط في ذلك انه يجوز النص في مشروع تقسيم على تحويل اية ارض واقعة في منطقة سكن الى ساحة خاصة او ساحة عامة او ساحة لهو .

هذه من اشغال

المادة ١٨ - يسمح بأقامة دار واحدة فقط على اية عرصة خلاف العرصة الواقعة في المنطقة الصناعية .

ويشترط في ذلك انه يجوز للجنة المحلية ، بموافقة لجنة اللواء ، ان تجيز اقامة دارين او اكثر على عرصة واحدة .

المادة ١٩ - لا يجوز فتح حانوت او مصنع (مشغل) او تعاطي اية حرفة او صناعة ، الا في موقع اجيز استعماله لتلك الغاية في هذا المشروع .

المادة ٢٠ - لا يسمح بالاقامة او السكن في الطابق الارضي ، او الطابق الاول من اية دار في المنطقة التجارية او في اي قسم من دار ، في المنطقة الصناعية ، الا بموافقة اللجنة المحلية ولجنة اللواء .

المادة ٢١ - لا يسمح ببناء اية دار في اية منطقته ، من المناطق المدرجة في الحقل الاول من جدول المناطق يقل فلتاها عن الفناء المقرر المدرج في الحقل الثاني من ذلك الجدول ازاء المنطقة المختصة ويشترط في ذلك ان ينعى للجنة المحلية ، بموافقة لجنة اللواء ، في الحالة التي تقل فيها مساحة العرصة عن الحد الادنى للفناء المقرر في جدول المناطق لتلك المنطقة ان تسمح بالبناء على تلك العرصة ، على ان يطبق كثافة البناء وعلوه وارتراداته على احكام المشروع المتعلق بتلك المنطقة .

المادة ٢٢ - (أ) لا يسمح ببناء اية دار ، في اية منطقة من المناطق المدرجة في الحقل الاول من جدول المناطق الاوفقاً للحد الاعلى المدرج في الحقل الثالث من ذلك الجدول ازاء المنطقة المختصة .

(ب) لا تعتبر اية زيادة في سمك الحائط الخارجي بعد الاربعين سنتيمتراً .

المادة ٢٣ - أ - لا يسمح باقامة ابنية خارجية في اية منطقة اذا كان من رأي اللجنة المحلية انه يمكن اقامة طابق ارضي فيها .

ب - اذا كان من رأي اللجنة المحلية انه لا يمكن اقامة طابق ارضي ، يجوز اقامة بناية خارجية في الزاوية الخلفية من عرصة البناء بحيث لا تزيد مساحة البناية الخارجية المذكورة على المساحة المبينة في الحقل الرابع من جدول المناطق ازاء المنطقة المختصة .

ج - في حالة الانحدار الشديد في العرصة المراد انشاء البناء عليها يسمح باقامة البناية الخارجية في الجهة الامامية .

د - لا يجوز ان يتجاوز ارتفاع اية بناية خارجية ثلاثة امتار .

هـ - لا يجوز فتح اية شبابيك ، او ابواب ، في اية بناية خارجية تطل على ارض مجاورة .

المادة ٢٤ - لا يسمح ببناء اية غرفة جديدة تقل مساحة ارضيتها عن عشرة امتار مربعة وينقص ارتفاعها عن مترين وثمانين سنتيمتراً مقيسة من ارضية الغرفة الى اعلى نقطة في سقها .

المادة ٢٥ - يجب ان ترصف ارضية جميع غرف السكن ببلاط من الحجر او الاسمنت او ان تمد بأية طريقة اخرى ملائمة يرضى بها مدير المصالح الطبية او ممثله ، على ان تملأ الارضية ٢٥ سنتيمتراً على الاقل عن مستوى سطح الارض .

المادة ٢٦ - يجب ان يتوفر في كل غرفة سكن عدد تكاف من الشبابيك تؤدي الى الهواء الطلق مباشرة ، لا تقل مساحتها عن ثمن مساحة ارضية الغرفة ، كما يجب ان تتوفر بالاضافة الى ما تقدم وسائل التهوية المتقاطعة بصوره يرضى بها مدير المصالح الطبية او ممثله .

ج - الارتدادات .

المادة ٢٧ - يقتضي ان تكون الارتدادات الامامية والجانبية وفقاً لما جاء في الحقل الثامن من جدول المناطق ويشترط في ذلك ان يجوز للجنة المحلية ، بموافقة لجنة اللواء ، ان تسمح بانقاص هذا الارتداد اذا رأت ان مساحة وشكل اية عرصة يبرران التخفيف من ارتداد اية دار تقام عليها .

المادة ٢٨ - لا يجوز ان يبرز حائط اية دار او سور واقع عند ملتقى طريقين عن قوس الدائرة المماس لخطي الطريقين بحيث لا يقل بعد نقطة التماس عن ثمانية امتار من نقطة تقاطع خطي الطريقين ، ويعتبر ذلك القوس خط الطريق .

(د) ارتفاع الدور

المادة ٢٩ - لا يجوز اقامة دار في اية منطقة على ارتفاع او يقل عما هو مقرر في الحقلين الخامس والسادس من جدول المناطق :

المادة ٣٠ - لا يجوز ان يزيد ارتفاع اية بناية بعد اثني عشر متراً عن خط البناء في المناطق الصناعية والتجارية عن ضعتي ونصف المسافة بين تلك البناية والحد الجانبي او الخلفي للعرصة .

المادة ٣١ - يجب ان تنشأ الحيطان الخارجية لجميع الدور من الحجارة الطبيعية المقشبة او المدقوقة كما يجوز انشاء الجدران من الاسمنت او الطوب على ان يعلو بالقصارة .

المادة ٣٢ - يجب ان تزال جميع الانشاءات الموقرة الموجودة الان كالشرفات المنشأة من الزينكو خلال المدة التي تعينها اللجنة المحلية على نفقة المالك .

المادة ٣٣ - يخضع للجنة المحلية ان تطلب من اصحاب الاملاك الخصوصية ان يغرسوا الاشجار بالصورة التي تطلبها .

المادة ٣٤ - يجب احاطة قطعة الارض المنوى اقامة بناء عليها ضمن منطقة المشروع ، بسور حجري لا يتجاوز ارتفاعه المترين فوق سطح الارض

المادة ٣٥ - يجوز اقامة الشرفات بمقتضى الشروط التالية : -

أ - اذا كان البناء في منطقة تجارية وتؤلف الشرفة جزء من مشروع معماري

ب - ان لا تتجاوز الشرفة على ساحة الارتداد في مناطق السكن ، و

ج - يجوز ان تبرز البلكونات في مناطق السكن الى (١٥) متر كحد اعلى اعتباراً من وجه البناء بشرط ان يكون ضمن الارتدادات .

المادة ٣٦ - يجب ان يحاط اي سطح منبسط يمكن الدخول اليه بابة وسيلة بحاجز لا يقل ارتفاعه عن ٩٠ سنتيمتراً .

الفصل الخامس

الصلاحيات الخصوصية

المادة ٣٧ - للجنة المحلية ان تكلف صاحب اية بناية ، او المسؤول عنها بترميمها ، او اتخاذ اي اجراء تراه ضرورياً لمنع اي خطر منها على الجمهور ، ويجب على المالك ان يقوم بما يطلب منه على نفقته الخاصة ، وحسب تعليمات المهندس .

كل من أشعل

المادة ٣٨ - يجوز للجنة اللواء ان تخفف اي قيد من القيود المفروضة بموجب هذا النظام بشأن استعمال اية ارض او بناية بعد النظر فيما قد يحدثه ذلك التخفيف من التأثير في الاملاك المجاورة .

المادة ٣٩ - يجوز للجنة المحلية ، بعد ارسال اشعار بذلك حسب الاصول ان تزيل اية بناية خربة او غير صحية واقعة في اي قسم من منطقة المشروع ، او ان تأمر مالكيها بازالتها .

المادة ٤١ - اذا رأت اللجنة المحلية ان احد الطواوين يسبب مكرهة ، فيحق لها ان ترسل اشعاراً لصاحب ذلك الطاوين المتسبب في المكرهة تطلب فيه ازالته خلال مدة تعينها له .

المادة ٤٢ - كل من تخلف عن القيام بما طلب منه مدة معينة عن تنفيذ الاشغال التي كلفته بها اللجنة المحلية ، وفقاً للمواد ٣٧ / ٤٠ / ٤١ من هذا النظام (وهي المواد التي تتعلق بالبنائيات الخطرة والبنائيات الخربة والطواوين) يعتبر انه ارتكب جرماً خلافاً للقانون تنظيم المدن . ويكون للجنة المحلية صلاحية القيام بتلك الاشغال المطلوبة وتحصيل النفقات من ذلك الشخص كما تحصل العوائد البلدية .

المادة ٤٣ - لا يدفع اي تعريض لاصحاب البنائيات الخطرة ، او الخربة او الطواوين لقاء اي عمل يقومون به وفقاً للمواد ٣٧ ، ٣٩ ، ٤٠ والرابعة من هذا النظام .

المادة ٤٤ - تحول اللجنة المحلية صلاحية تجديد اي تصريح بناء ، صدر قبل وضع هذا النظام موضع التنفيذ بعد اجراء التغييرات الضرورية بحيث تتعلق بنصوص مع احكام هذا النظام .

المادة ٤٥ - يجوز للجنة المحلية ان تطلب من جميع المالكين الذين يتقدمون بطلبات تقسيم ، ان يخصصوا فيها امكة كافية للمستشفيات العامة .

المادة ٤٦ - يجوز لمن لحظه حيف من جراء رفض اللجنة المحلية اصدار موافقتها ، او تقديم توصيتها ، في اية مسألة تتطلب موافقتها ، او توصيتها ، خلال شهرين من تبليغه اشعار الرفض ، الاستئناف الى لجنة اللواء ، التي يعتبر قرارها قطعياً .

المادة ٤٧ - أ - عند اتمام دار صدرت رخصة بها ، تصدر اللجنة المحلية شهادة تشير بأن الدار المذكورة قد اصبحت صالحة للاشغال .

ويشترط في ذلك انه يجوز للجنة المحلية ان ترفض اصدار هذه الشهادة ، اذا كانت الدار غير مطابقة للشروط المدرجة في الرخصة او لبعض ما يتطلبه هذا النظام ، او اي نظام اخر .

ب- لا يجوز اشغال اية دار ، او استعمالها ، الا بعد الحصول على شهادة اشغال من اللجنة المحلية .

جدول وجوه الاستعمال

المنطقة	وجه الاستعمال
١ - مناطق السكن (أ) و(ب)	١ - دور السكن ٢ - كراجات السيارات الخصوصية ٣ - الملاعب والمنزهات ٤ - النوادي الخصوصية ٥ - دور العبادة ٦ - معاهد التعليم ٧ - الفنادق ٨ - حوانيت ، ويشترط ان يكون استعمالها مذكوراً في الدليل المرفق تحت عنوان (مناطق السكن) . ٩ - مشاتل البذور والمستنبتات المظلة وبيوت الأدوات الزراعية ومخازن الحبوب . ١٠ - أية بنايات اخرى توافق عليها اللجنة المحلية بالاضافة الى وجوه الاستعمال المدرجة في مناطق السكن (أ) و(ب)
٢ - منطقة السكن (ج)	١ - دور السكن ٢ - المعاهد الخيرية ٣ - الملاعب وابنية اللهو والتسلية ٤ - الفنادق ودور الايجار ٥ - الحوانيت والمشاغل (المصانع) والحرف والصناعات ويشترط في ذلك ان يكون استعمالها مذكوراً في الملحق المرفق بهذا الجدول تحت عنوان منطقة السكن (ج)
٣ - المنطقة التجارية	١ - كما هو مدرج في مناطق السكن (أ) و(ب) و(ج) ٢ - المكاتب ٣ - الحوانيت والمشاغل والحرف والصناعات . ويشترط في ذلك ان يكون استعمالها متفقاً مع الاستعمال المبين في الملحق المرفق بهذا الجدول تحت عنوان (المنطقة التجارية) ١ - كما هو مدرج في المنطقة التجارية . ٢ - الحوانيت والمشاغل والحرف والصناعات . ويشترط في ذلك ان يكون استعمالها وفقاً للاستعمال المبين في الملحق المرفق تحت عنوان (منطقة الصناعات الخفيفة)
٤ - منطقة الصناعات الخفيفة	

هذه من الأشغال

٥ - المساحات العامة

- ١ - الحدائق العامة
- ٢ - الملاعب ومساحات اللهو والتسليه
- ٣ - المباني المتفرعة عما ذكر اعلاه بموافقة لجنة اللواء.

٦ - المقابر

- ١ - القبور
- ٢ - النصب التذكارية

٧ - المواقع الخاصة

- ٣ - الابنية المتفرعة عما ذكر اعلاه بموافقة لجنة اللواء
- يسمح باستعمال الابنية والاراضي في اي موقع من هذه المواقع لاي وجه من وجوه الاستعمال المذكورة تحت عنوان (المواقع الخاصة) في الدليل .

٨ - المنطقة الزراعية

- ١ - مشاتل البذور والمستنبتات المظلاله وبيوت الادوات الزراعية ومخازن الحبوب .

- ٢ - صناعات ، بموافقة لجنة اللواء .

- ٣ - بنايات اللهو والتسليه .

- ٤ - اسطبلات ووزرائب (حظائر) المواشي .

- ٥ - بيوت الدواجن .

- ٦ - دور السكن .

- ٧ - اية بنايات اخرى توافق عليها لجنة اللواء .

الدليل

١ - مناطق السكن (أ) و (ب) :

- ١ - حوانيت لبيع منتجات الالبان والخضار والفواكة والخبز واللحم والبقالة والحلوى وغير ذلك من المواد التي يستهلكها الانسان .

٢ - الحلاقون

٣ - القرطاسية وحوانيت الكتب

٤ - صانعو الاحذية مصلحوها

٥ - الخياطون وصانعو الملابس

٦ - المقاهي والمطاعم

٧ - المخازن العامة .

٢ - البلدة القديمة :

١ - كما ذكر في منطقتي السكن (أ) و (ب)

٢ - التجارون

٣ - تجار الاجواخ وبائعو الملابس

- ٤ - محال بيع البزير والبرافين والزيوت المعدنية

- ٥ - محال الغذائية

- ٦ - المكاتب

٣ - منطقة السكن (ج) :

- ١ - كما هو مدرج في منطقتي السكن (أ) و (ب)

- ٢ - حوانيت بيع المشروبات الروحية

- ٣ - البارات والبويات

- ٤ - حوانيت بيع الاقمشة والخياطة والالبسة

- ٥ - الخياطون

- ٦ - محال بيع صوت الحياكة والحرير والصبالونات

- ٧ - محال بيع القراء

- ٨ - محال بيع الاثاث والتنجيد

- ٨ - حوانيت زخرفة الابنية من الداخل

- ١٠ - مشاغل القطع الفنية الوطنية

٤ - المنطقة التجارية :

- ١ - كما هو مدرج في مناطق السكن (أ) و (ب) و (ج)

- ٢ - مستودعات المشروبات الروحية

- ٣ - مستودعات البقالة

- ٤ - مستودعات الفواكه والخضار

- ٥ - بائعو الجملة للمك الطازج

- ٦ - موزعو البيض بالجملة

- ٧ - صانعو وموزعو منتجات الالبان

- ٨ - مخازن الثلج وموزعوه

- ٩ - صانعو البوظة

- ١٠ - صانعو الحلويات

- ١١ - المخازن

- ١٢ - مطاحن الدقيق والحنطة والحبوب والذرة

- ١٣ - مشاغل الثياب الخيطة

- ١٤ - صانعو الاحذية

- ١٥ - مصانع نسيج الثياب

- ١٦ - ندافو القطن

- ١٧ - حوانيت بيع الحبال والخيش

- ١٨ - حوانيت الجلود

- ١٩ - مصانع منتجات القش والخيزران

- ١١ - مشاغل صناعة الحلى الذهبية والفضية

- ١٢ - حوانيت بيع القطع الفنية والآثرية والسجاد

- ١٣ - حوانيت بيع الادوات والمصنوعات الحديدية

- ١٤ - حوانيت بيع الادوات الكهربائية

- ١٥ - حوانيت بيع الراديوالات والموسيقية

- ١٦ - حوانيت لعب الاطفال

- ١٧ - حوانيت المصنوعات الجلدية والجلود

- ١٨ - حوانيت بيع لوازم المكاتب (الدوائر)

- ١٩ - التجارون وصانعو الخزائن

- ٢٠ - بائعو الخردوات الحديدية مواد بناء

- ٢٠ - حوانيت الصوف والشعر والقنب والحرير والقطن

- ٢١ - مصانع اناحف والفرشات

- ٢٢ - حوانيت الدهان والورنيش

- ٢٣ - مشاغل تصليح السيارات والآلات والتصليح بوجه عام

- ٢٤ - حوانيت الماكينات ولوازمها

- ٢٥ - مصانع بناء وانمام ودهان المركبات

- ٢٦ - مشاغل وحوانيت النحاسين

- ٢٧ - مشاغل وحوانيت السمكرية

- ٢٨ - مصانع المرايا

- ٢٩ - مصانع علب الكرتون

- ٣٠ - الطباعون والمجلدون

- ٣١ - مصانع لعب الاطفال

- ٣٢ - حوانيت تصليح وبيع الساعات على اختلاف انواعها .

- ٣٣ - حوانيت الاواني والقيشاني والخزفية والزجاجية

- ٣٤ - الكراجات العامة

- ٣٥ - مستودعات التبغ والقباك والسجائر

- ٣٦ - المحال التي تباع فيها مواد تحتوي على سموم او تصنع فيها ، خلافا للصيديات

هكذا من الله

١ - كما هو مدرج في المنطقة التجارية	٨ - مشاغل ومصانع الاثاث المعدني
٢ - معامل تحضير او صنع الاطعمة المسجلة	٩ - مصانع البضائع الحديدية
٣ - معامل تحضير الحليب المجفف والمكثف	١٠ - مصانع الادوات الكهربائية
٤ - معامل المربيات	١١ - مصانع القرميد والبلاط ومنتجات الاسمنت
٥ - معاصر الزيوت ومستودعات الزيوت	١٢ - معامل الاواني الصينية والخزفية والفخارية والزجاجية
٦ - مؤسسات التبريد	١٣ - معامل صقل الاحجار
٧ - مصانع الاحذية	

١ - المسالخ	٦ - ساحات الماراضى العمومية وملاعب الخيل
٢ - الاسواق العمومية واسواق الابقار والماشية	٧ - المستشفيات
والخيول	٨ - معاهد الابقام وملاجئ الاطفال وملاجئ العجزة
٣ - مستودعات الوقود من خشب وفحم	٩ - المساح والسيما
٤ - اجهزة تكسير الحجارة (ثابتة ومتنقلة)	١٠ - الافران العمومية
٥ - مواقف السيارات العمومية وكراسيات السيارات العمومية	

جول المنيق

[illegible]